

ZALL 卓尔发展

Zall Development Group Ltd.
卓爾發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：2098

2013
年報





目錄

卓爾發展集團有限公司
二零一三年年報

公司資料	2
財務摘要	4
主席報告	5
管理層討論及分析	8
董事及高級管理層履歷詳情	21
董事會報告	25
企業管治報告	40
獨立核數師報告	49
綜合損益表	51
綜合損益及其他全面收益表	53
綜合財務狀況表	54
財務狀況表	56
綜合權益變動表	57
綜合現金流量表	59
財務報表附註	60
主要物業資料	137
財務概要	140

關於

卓爾發展集團有限公司

卓爾發展集團有限公司(「卓爾發展」)為一間一流的大型物業開發商及營運商，專注於在中國提供消費品批發商場及商用空間。卓爾發展總部設於湖北省武漢市，主要從事銷售及租賃消費品批發市場物業及商用空間。本集團的主要客戶包括供應商、製造商、經銷商及其他中小型批發企業。除開發及經營批發市場物業外，卓爾發展亦提供全方位的綜合物流及貿易設施及服務，以及其他商用物業。

董事

執行董事

閻志先生(主席兼行政總裁)
崔錦鋒先生
方黎先生
王丹莉女士

非執行董事

傅高潮先生

獨立非執行董事

楊瓊珍女士
張家輝先生
彭池先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國
湖北省武漢市
盤龍城經濟開發區
楚天大道1號
第一企業社區
Zall Plaza
郵編：430000

香港主要營業地點

香港
中環
交易廣場2座
16樓1606室

審核委員會

張家輝先生(主席)
彭池先生
楊瓊珍女士

公司資料

提名委員會

楊瓊珍女士(主席)
崔錦鋒先生
彭池先生

薪酬委員會

彭池先生(主席)
方黎先生
楊瓊珍女士

公司秘書

馮志偉先生

公司網站

<http://www.zallcn.com/>

授權代表

王丹莉女士
馮志偉先生

香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

法律顧問

盛德國際律師事務所

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

交通銀行
中國建設銀行
中國民生銀行股份有限公司
漢口銀行
中國工商銀行

財務摘要

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	1,581,188	1,489,928
毛利	664,849	1,082,880
毛利率	42.0%	72.7%
年內溢利	1,629,020	1,168,965
每股盈利 — 基本(人民幣元)	0.45	0.33
— 攤薄(人民幣元)	0.44	0.33

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產總值	8,076,638	5,024,147
流動資產總值	10,221,478	7,656,267
資產總值	18,298,116	12,680,414
非流動負債總額	5,159,742	3,129,288
流動負債總額	6,249,220	4,132,213
負債總額	11,408,962	7,261,501
資產淨值	6,889,154	5,418,913

主席報告

致各位股東：

本人謹代表卓爾發展集團有限公司
（「卓爾發展」或「本公司」）董事（「董事」）
會（「董事會」），欣然提呈本公司及其
附屬公司（統稱「本集團」）截至二零
一三年十二月三十一日止年
度的年度報告。



主席報告

二零一三年國內生產總值(GDP)在國內外複雜的經濟環境下，保持穩定趨勢，較二零一二年增長7.7%，突破人民幣56萬億元。受國內艱難的大環境和物價及成本雙漲所影響，中國居民消費增長明顯放緩。中國政府主要透過調整經濟結構擴大內需，從而維持經濟發展及提高居民生活水平。中央政府於二零一三年試圖通過稅收及產業扶持等政策，刺激內需消費市場，使消費成為年內經濟增長的主要推動力之一。集團旗艦項目漢口北國際商品交易中心(「漢口北項目」)為華中地區最大的消費品批發市場，商品交易額於二零一三年再創新高。

受惠於中央及地方政府所推出的多項利好政策的大力支持，本集團於漢口北繼續積極完善物流空間規劃及建設周邊交通配套設施，以將漢口北項目打造成為中國中部地區的商貿中心。連接漢口北項目與武漢市中心的輕軌1號線延長工程已順利展開，預計於二零一四年完工通車。

回顧年內，卓爾積極發展建設漢口北項目之餘，同時亦注目新項目發展以擴充業務版圖。於二零一三年，本集團繼續其項目建設——卓爾第一企業社區•長沙總部基地及瀋陽客廳，其分別位於長沙及瀋陽。卓爾第一企業社區•長沙總部基地及瀋陽客廳屬本集團第一批於湖北省外的開發項目，均預期於二零一四年下半年開始預售，這表明本集團源自多重項目及各個地區的收入來源不斷多元化發展。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入總額為人民幣1,581,200,000元，較二零一二年同期相比增長6.1%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨利潤人民幣1,629,000,000元，較二零一二年同期增長39.4%。



主席報告

展望二零一四年，面對全球經濟調整穩步回升和中國政策的放寬，刺激消費穩定增長，預期國內商用物業市場將可持續向好。中央政府再次明確指出將透過推進城鎮化，擴大國家內需市場以拉動消費力；配合國家十二五規劃提倡加快中國現代物流業發展等政策支持下，卓爾發展將繼續受惠於中國強勁的內需。因此，本集團有信心將繼續緊抓這股市場推力，積極擴展業務版圖，攜手與客戶締造共贏局面、再創佳績。

最後，本人謹此衷心感謝各位股東、客戶及投資者對集團的支持及信任，以及各位董事成員、管理層和員工為本集團優異表現所作的貢獻。未來，本集團將繼續追求更強、更快的發展，爭取為股東創造最佳投資回報。

閻志

主席

香港，二零一四年三月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧

漢口北項目

漢口北國際商品交易中心(「漢口北項目」)為本集團的旗艦項目，為華中最大的主營消費品批發商場，設計上全面承接武漢傳統貿易批發區漢正街拆遷所帶來的商機。漢口北的總地盤面積約逾180萬平方米(「平方米」)，批發商舖單位的總建築面積(「建築面積」)超過350萬平方米。項目分為20多個獨立的批發商場，專門銷售不同種類的消費品，匯聚100萬商品種類，由本集團積極打造成為國內消費品供應商、製造商、分銷商及中小企的綜合商務平台。

二零一三年度，漢正街拆遷工作按原計劃推進。共有約14,000口居民已經從漢正街搬遷至漢口北項目。尤其是，於二零一三年內，原來位於漢正街的三個最大的鞋類產品市場全部搬遷至漢口北項目，將有助於提升該區域商戶交易量及人流量。

於回顧年度，為促進將漢正街市場搬遷至漢口北項目的規劃及興建工程，地方政府重新翻新塔子湖東路及岱家山橋樑，並將其延至解放大道。連接漢口北項目及武漢市的輕軌一號線預期將於二零一四年完工。漢口北項目交通便捷，高速公路、公路、機場大道及鐵路網均可通往該項目，因此，漢口北項目將成為該區域的交通樞紐。

於二零一三年十一月，第四屆漢口北國際商品交易會(「漢交會」)於漢口北項目成功舉行。漢交會舉辦的一週有數十萬大中型規模的批發市場運營商參展，交易總額創漢交會紀錄達到人民幣156億元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，漢口北項目為本集團銷售收益貢獻人民幣546,600,000元，較二零一二年同期減少62.3%，主要是由於二零一三年交付的總建築面積較二零一二年同期減少所致。於回顧期內，漢口北項目已售出及交付的總建築面積為50,938平方米，每平方米平均售價(「平均售價」)為人民幣10,731元，平均售價較二零一二年同期下降11.4%。平均售價下降乃主要由於，截至二零一三年十二月三十一日止年度，已售出的涉及各行業的批發商場以及批發商場的若干配套住宅單位的平均售價較低。



管理層討論及分析

第一企業社區—武漢

第一企業社區•武漢為獨具特色的商業園區，與本集團漢口北項目相距不足三公里，為漢口北項目商戶提供就近的辦公場所。該項目位於武漢盤龍城經濟技術開發區，主要對象為有設立總部需求的中小型企業。總規劃建築面積約為110萬平方米的第一企業社區•武漢項目共規劃有三棟高層辦公樓、數百棟低層獨棟現代辦公樓及零售商舖。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，第一企業社區•武漢為本集團貢獻營業額人民幣192,500,000元，較二零一二年增長1,635.4%，主要由於該項目第三期交付所致。

漢口北•卓爾生活城

漢口北•卓爾生活城包括卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑兩個住宅開發項目，均位處武漢盤龍城經濟開發區。

漢口北



管理層討論及分析

卓爾湖畔豪庭

本集團旗下漢口北首個大型生活服務中心—卓爾湖畔豪庭已於二零一二年正式開盤，該項目為本集團為漢口北量身打造的專屬配套居住區。總地盤面積約180,000平方米，建築面積超過300,000平方米。項目分兩個階段進行施工，預期將於二零一五年前全面完成。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，卓爾湖畔豪庭為本集團銷售收益貢獻人民幣362,500,000元(二零一二年：人民幣零元)，平均售價為每平方米人民幣4,600元。

卓爾築錦苑

計劃分兩期開發的住宅開發項目卓爾築錦苑地處武漢盤龍城經濟開發區，總地盤面積達約60,000平方米，建築面積約170,000平方米。整個項目預期不遲於二零一五年全面完成。



■ 武漢



管理層討論及分析

武漢客廳

總建築面積逾80萬平方米的武漢客廳鄰近武漢市中心，為多結構、多功能的文化中心，為客戶提供多元化的文化體驗。該項目為本集團重點建設的大型城市綜合體項目，集中國文化藝術品展覽、藝術品交易中心、文化影視創意產業基地及酒店設施等於一身。

武漢客廳於二零一二年被湖北省文化廳列入湖北省重大文化建設項目名錄。此外，該項目被列為武漢「十二五」重大文化投資項目。本集團將積極把其打造為中國文化交流的創新平台和文化產業的示範園區，並將利用其進一步配合本集團現有及目標客戶的業務需求與增長。

武漢客廳將分三期開發，第一期主要包括居住單元及辦公樓，預計於二零一三年完工及交付。第二期及第三期主要包括居住單元、辦公樓、零售商舖、交易中心及酒店設施等，將如期進行並逐步於二零一四年至二零一六年完工。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，武漢客廳為本集團貢獻收益人民幣422,200,000元(二零一二年：人民幣零元)，每平方米平均售價為人民幣5,360元。

長沙



管理層討論及分析

卓爾第一企業社區 • 長沙總部基地

卓爾第一企業社區 • 長沙總部基地項目位於長沙市開福區，這不僅將第一企業社區 • 武漢的成熟開發運營經驗複製到長沙，並將會快速高效形成總部企業集群，帶動長沙地區物流業和總部經濟發展。

第一企業社區 • 長沙總部基地的建設工程已於二零一二年啟動，總建築面積約為200,000平方米。一期工程預計將於二零一四年竣工。預計將吸引大量湖南省內大型及中型企業入駐。辦公樓預售預計於二零一四年下半年啟動。

卓爾金融中心

卓爾金融中心為本集團持有51%的共同開發項目，地處武漢市中心金融區，本集團計劃將該項目打造成為高端商業貿易廣場和甲級寫字樓。項目總建築面積超過97,000平方米，總地盤面積近10,000平方米。回顧年度內，本集團積極推進項目施工，預期項目將於二零一四年下半年為本集團帶來租金收入。

瀋陽



管理層討論及分析

瀋陽客廳

位於瀋陽市的瀋陽客廳是以文化主題為核心的高端城市綜合項目。項目涵蓋生態住宅、商務SOHO、星級酒店、名品商業、文化市集、影視綜合體及中央公園等於一身，計劃分兩期開發。目前一期已規劃總建築面積超過300,000平方米，總地盤面積約150,000平方米。本集團致力將該項目打造為瀋陽市及東北地區的文化新地標。回顧年度內，項目已開始施工，第一期項目預期於二零一四年竣工。

武漢卓爾足球俱樂部

作為植根武漢的湖北省十強民營企業，本集團不僅專注打造漢口北項目成為全國商貿中心，亦不遺餘力推動當地文化體育事業發展。為支持本地足球業發展，本集團於二零一一年以人民幣10,000,000元收購湖北中博足球俱樂部的全部股權。此外，本集團認為經營足球隊可大大提升本集團於本地社區的品牌形象。收購完成後，足球俱樂部更名為武漢卓爾職業足球俱樂部有限公司（「卓爾足球俱樂部」），成為本集團旗下全資附屬公司。

卓爾足球俱樂部二零一三年於中國足球協會超級聯賽參賽。

■ 武漢



管理層討論及分析

經營業績

營業額

營業額由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,489,900,000元增加6.1%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,581,200,000元，主要是由於物業銷售增加。本集團來自租金收入的收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣19,900,000元增加122.1%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣44,100,000元，主要是由於漢口北項目總租賃面積增加。

物業銷售

物業銷售收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,462,000,000元增加4.2%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣1,523,900,000元。

本集團物業銷售收益來自銷售批發商場單位、辦公室及零售單位以及居住區。截至二零一三年十二月三十一日止年度有關項目的建築面積及平均售價載列如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年			二零一二年		
	平均售價		營業額	平均售價		營業額
	已售 建築面積 (平方米)	(已扣除 營業稅) 人民幣元/ 平方米		已售 建築面積 (平方米)	(已扣除 營業稅) 人民幣元/ 平方米	
漢口北項目	50,938	10,731	546,599	119,797	12,112	1,450,954
第一企業社區•武漢	51,538	3,730	192,522	3,470	3,197	11,094
武漢客廳	78,633	5,360	422,243	—	—	—
卓爾生活城•湖畔豪庭	78,741	4,600	362,514	—	—	—
總計	259,850		1,523,878	123,267		1,462,048

管理層討論及分析

於回顧年度內，本集團來自物業銷售的營業額大幅增加，主要是由於二零一三年的總建築面積顯著增加。漢口北項目的已售建築面積由截至二零一二年十二月三十一日止年度的119,797平方米減少57.5%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的50,938平方米。然而，卓爾第一企業社區•武漢總部基地已售建築面積由3,470平方米大幅增至51,538平方米，乃由於第三期項目辦公樓的竣工及交付所致。

此外，武漢客廳及卓爾生活城•湖畔豪庭已分別交付總建築面積78,633平方米及78,741平方米，分別首次為本集團貢獻收益人民幣422,200,000元及人民幣362,500,000元。

租金收入

本集團租金收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣19,900,000元大幅增加122.1%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣44,100,000元，主要是由於保留作出租之漢口北項目的批發商場單位數目增加。

銷售成本

銷售成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣407,000,000元增加125.1%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣916,300,000元，主要是由於物業銷售增加。

毛利

毛利由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,082,900,000元減少38.6%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣664,800,000元。本集團毛利率由二零一二年的72.7%降至二零一三年的42.0%，主要由於年內交付物業組合變化所致。截至二零一二年十二月三十一日止年度，逾99%的物業銷售收益來自漢口北項目，其中批發商場單位的毛利率通常保持在70%以上。然而，截至二零一三年十二月三十一日止年度，僅約35.9%的物業銷售收益來自漢口北項目，而其餘64.1%的物業銷售收益則來自卓爾第一企業社區•武漢總部基地、武漢客廳及卓爾生活城項目，其中該等項目的整體毛利率遠低於漢口北項目。



管理層討論及分析

其他虧損淨額

截至二零一三年十二月三十一日止年度，持作待售的若干非流動資產被出售，產生虧損人民幣8,600,000元(二零一二年：人民幣9,800,000元)。

其他收益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，足球俱樂部的相關收入及政府補助分別人民幣32,000,000元及人民幣2,900,000元已計入綜合損益表(二零一二年：分別為人民幣5,900,000元及人民幣50,000元)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣88,300,000元增加119.8%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣194,200,000元，主要是由於卓爾足球俱樂部的廣告及推廣活動開支及其他相關開支分別增加人民幣45,600,000元及人民幣47,100,000元所致。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣136,800,000元增加18.3%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣161,900,000元，主要是由於(i)本集團行政及管理人員數目增加及薪金上漲導致員工相關成本增加人民幣6,400,000元；及(ii)捐款及相關開支增加人民幣14,600,000元。

投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加以及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業估值師於有關回顧期末按投資物業的公開市值或現時用途重估本集團投資物業。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加人民幣319,100,000元(二零一二年：人民幣200,500,000元)及轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益人民幣1,423,000,000元(二零一二年：人民幣496,900,000元)。本集團投資物業公平值於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內大幅增加，是由於回顧期內武漢物業價格上漲以及保留作出租用途的批發商場單位數量的增加所致。



管理層討論及分析

分佔合營企業的溢利

分佔合營企業的溢利主要包括來自武漢大世界投資發展有限公司的分佔溢利，反映本集團所持50%股權分佔該實體溢利的部分。

可換股債券嵌入式衍生工具部分的公平值變動

本集團於二零一三年六月十九日發行可換股債券，就二零一三年十二月三十一日對可換股債券進行的重新估值，於截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益表中確認收益人民幣12,700,000元。

融資收入及成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度，利息收入人民幣3,900,000元(二零一二年：人民幣3,400,000元)已計入綜合損益表。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，融資成本淨額人民幣76,900,000元(二零一二年：人民幣5,500,000元)已於綜合損益表扣除，金額增加主要是由於截至二零一三年十二月三十一日止年度銀行及其他借貸增加及發行可換股債券。

所得稅

所得稅由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣502,000,000元增加82.9%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣918,300,000元，主要是由於遞延稅項增加所致。本集團之實際稅率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的30.0%增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的36.0%。

年內溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利人民幣1,629,000,000元。本公司權益股東應佔溢利為人民幣1,583,700,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,150,900,000元增加37.6%。

流動資金及資本來源

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物共計人民幣738,800,000元(二零一二年：人民幣998,100,000元)。本集團的現金及現金等價物主要包括主要存放於中國國內銀行人民幣賬戶的手頭現金及銀行結餘。



管理層討論及分析

資本開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與物業、廠房及設備以及發展中投資物業有關的開支總額分別為人民幣4,400,000元及人民幣197,200,000元(二零一二年：人民幣8,800,000元及人民幣295,600,000元)。

銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一三年十二月三十一日，本集團的長期及短期貸款總額為人民幣5,097,800,000元，較二零一二年十二月三十一日的人民幣2,971,700,000元增加人民幣2,126,100,000元。所有貸款均以本集團的功能貨幣人民幣計值。

可換股債券

於二零一三年十二月三十一日，本集團於二零一三年六月十九日發行的可換股債券相等於人民幣608,300,000元(二零一二年：人民幣零元)。於二零一三年十二月三十一日，未到期的可換股債券本金為100,000,000美元，年利率為5.5%，於二零一八年六月十九日到期。

淨負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團的淨負債比率(按借貸總額(扣除現金及現金等價物淨額、受限制現金及短期銀行存款)除以本公司權益股東應佔總權益計算)為69.8%(二零一二年：37.6%)。

外匯風險

本集團的銷售主要以本集團主要營運附屬公司的功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來匯率波動不會對本集團的業務有任何重大影響。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產質押

於二零一三年十二月三十一日，本集團抵押總賬面值人民幣5,619,400,000元(二零一二年：人民幣1,680,200,000元)的若干資產，作為獲取本集團若干銀行借貸的擔保，有關詳情載於綜合財務報表附註25。



管理層討論及分析

或然負債

根據行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭貸款，本集團負責償還未償還的按揭貸款，連同違約買方欠付銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出日期起至買方獲得個人房產證與買方悉數清償按揭貸款之較早者止。

於二零一三年十二月三十一日，就本集團物業買方獲授之按揭貸款而向銀行提供的擔保金額達人民幣1,533,400,000元(二零一二年：人民幣1,575,500,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用總計939名(二零一二年：842名)全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金、不定額報酬、花紅及其他員工福利。截至二零一三年十二月三十一日止年度，僱員福利支出為人民幣50,400,000元(二零一二年：人民幣41,900,000元)。本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於二零一一年七月份在聯交所主板上市，本公司籌得款項淨額為1,449,300,000港元(相當於人民幣1,208,800,000元)。

截至二零一三年十二月三十一日，本集團已按如下方式動用所得款項淨額人民幣1,015,300,000元(相當於84.0%)：

- 人民幣211,500,000元用於建設及／或擴充漢口北項目的批發商場與配套設施；
- 人民幣60,400,000元用於在第一企業社區－武漢興建低層辦公樓、高層辦公大樓及服務中心；
- 人民幣272,000,000元用於建設武漢客廳(一期)；



管理層討論及分析

- 人民幣60,400,000元用於興建卓爾湖畔豪庭及卓爾築錦苑等住宅項目；
- 人民幣290,100,000元用於東北(瀋陽)國際商品交易中心、第一企業社區•卓爾東北總部基地及東北物聯港的土地收購及初步建設；及
- 人民幣120,900,000元用作營運資金。

所得款項淨額為根據本公司於二零一一年六月三十日所刊發上市招股章程(「招股章程」)「所得款項用途」一節所載擬定分配方式動用。所得款項淨額的未動用部分現以現金及現金等價物持有，亦擬按招股章程所述擬定分配方式動用。



董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

閻志先生，41歲，為本公司的董事會主席兼行政總裁、本集團的執行董事兼創辦人，主要負責制訂整體業務及投資策略並監督項目規劃、業務及經營管理。彼擁有約九年的商用物業及批發商場行業經驗以及約18年廣告及傳媒業及企業管理經驗。閻先生於二零一一年十一月二十一日獲委任為聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司(股份代號：8233)的非執行董事兼董事長。

閻先生於二零零八年二月獲得武漢大學高級行政人員工商管理碩士學位及二零一三年獲得長江商學院高級工商管理碩士學位。

閻先生於二零一零年十二月十六日獲委任為董事，後於二零一一年六月二十日獲重選為執行董事。

崔錦鋒先生，35歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。彼於二零零五年七月加入本集團，主要負責湖北省以外項目的整體日常管理。崔先生有逾九年批發市場及商用物業行業經驗。彼於二零零零年六月獲得江漢大學汽車製造與維修專業文憑，現於香港中文大學攻讀工商管理碩士學位。

方黎先生，40歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。彼為本集團武漢客廳項目總經理。彼於二零零三年六月加入本集團，主要負責發展業務及設計項目。方先生擁有逾13年傳媒與廣告業及房地產營銷經驗。方先生於一九九九年六月獲得湖北第二師範學院(前稱湖北教育學院)漢語言文學教育專業畢業證。方先生於二零一零年六月完成武漢大學工商管理高級研修班課程，現時正修讀武漢大學工商管理碩士學位。

王丹莉女士，36歲，於二零一一年六月二十日獲委任為執行董事。王女士於二零一零年六月加入本集團，為本公司總裁助理，主要負責我們的企業融資、投資者關係及法務事宜。王女士擁有逾13年的資本市場融資、財務管理、併購及資產管理經驗。於加入本集團前，王女士自一九九九年七月起擔任長江證券承銷保薦有限公司投資銀行部助理總經理，專注企業融資交易及其他財務及合規顧問事宜。王女士於一九九九年七月獲得上海交通大學工學學士學位以及於二零零三年六月獲得武漢大學金融學文憑。彼亦於二零零七年九月自中國證券業協會取得證券承銷與發行的執業資格及於二零一三年取得中歐國際工商學院碩士學位。

董事及高級管理層履歷詳情

非執行董事

傅高潮先生，58歲，於二零一一年六月二十日獲委任為非執行董事。彼為卓爾發展(武漢)有限公司監事委員會之主席。傅先生於一九九八年加入本集團，累積逾九年的商用物業及批發商場行業經驗以及新聞傳媒行業經驗。傅先生於一九九三年獲得華中理工大學(現稱華中科技大學)企業管理畢業文憑。傅先生於一九九九年十二月自湖北省勞動廳獲得高級經營師資格證書。

獨立非執行董事

楊瓊珍女士，50歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。楊女士擁有約13年企業法律事務經驗。彼於二零零一年三月與他人共同創辦湖北中和信律師事務所，並於二零零一年三月至今一直擔任合夥人。二零零二年十二月至二零零六年十一月，楊女士擔任湖北省律師協會經濟法委員會秘書長。楊女士於一九八四年七月獲得中南財經政法大學法學學士學位，並於一九八七年七月獲得武漢大學法學碩士學位。

張家輝先生，39歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。張先生擁有逾16年審計、會計及財務經驗。於加入本集團前，張先生擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數師及兩間聯交所創業板(「創業板」)上市公司的財務總監兼公司秘書。張先生自二零零八年六月至二零一二年七月擔任聯交所主板上市公司和嘉資源控股有限公司財務總監兼公司秘書，並於二零零九年十月至二零一二年七月擔任和嘉資源控股有限公司執行董事。彼於二零一二年八月至今一直擔任聯交所主板上市公司卓悅控股有限公司財務總監。張先生為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。彼於一九九七年十一月獲得香港理工大學會計學士學位，並於二零零八年一月獲授University of Bradford工商管理碩士學位。

彭池先生，51歲，於二零一一年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。彭先生擁有逾十五年房地產開發及大型基建管理經驗。一九九九年五月至今，彭先生一直擔任廈門長升大酒店有限公司董事。二零零一年七月至二零零四年三月，彼擔任廈門榮泰房地產開發有限公司董事。二零零四年五月至二零零六年十二月彭先生擔任湖北荊東高速公路建設開發有限公司總經理。二零零四年五月至今，彭先生一直擔任武漢市天時物業發展有限責任公司董事。二零零八年一月至今，彭先生一直擔任湖北鄂東長江公路大橋有限公司董事。彭先生於一九八四年七月獲得湖北大學歷史文學學士學位。

董事及高級管理層履歷詳情

高級管理層

馮志偉先生，45歲，為本公司財務總監兼公司秘書，馮先生於二零一一年一月加入本集團，主要負責本公司的財務管理及投資者關係，擁有逾21年審計、會計諮詢及財務管理經驗。彼於一九九二年八月至一九九九年九月任職於德勤•關黃陳方會計師行，最後職位為審計經理。一九九九年十月至二零零七年八月，彼擔任一間財務顧問公司弘陞投資顧問有限公司(Winsmart Consultants Limited)的董事。二零零七年八月至二零零七年十二月，彼擔任中國鵬潤管理有限公司(China Eagle Management Limited)(聯交所主板上市公司國美電器控股有限公司的附屬公司)企業融資發展部財務總監。馮先生於二零零八年一月至二零一零年八月擔任聯交所主板上市公司金界控股有限公司(NagaCorp Limited)的副總裁，負責該公司的投資者關係。馮先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會的資深會員。彼於一九九二年畢業於香港理工大學，獲會計學士學位。

田旭東先生，42歲，為卓爾發展(武漢)有限公司副總裁。田先生於二零零七年一月加入本集團，主要負責本集團的拍賣及土地購買並管理我們項目的前期開發工作。田先生擁有逾九年的房地產開發業經驗及約七年中國政府工作經驗。田先生於一九九七年十二月獲中共中央黨校本科班經濟管理專業文憑，於二零零三年十二月獲武漢大學工商管理專業文憑，現攻讀華中科技大學高層管理人員工商管理碩士學位。

劉琴女士，45歲，為本公司總裁助理。彼於二零零七年加入本集團，負責本集團的人力資源及行政管理。劉女士有逾13年房地產銷售、人力資源管理及行政管理經驗。劉女士畢業於武漢市廣播電視大學，獲得經濟管理文憑。劉女士現於清華大學攻讀高層管理人員工商管理碩士學位。劉女士自二零一一年十一月二十一日起獲委任為聯交所創業板上市公司中國基建港口有限公司執行董事。

安升龍先生，46歲，為本公司總裁助理，主要負責瀋陽項目的財務及經營管理。安先生有約八年房地產、財務管理、項目管理及酒店管理經驗。彼於二零零八年八月加入本集團，擔任武漢東方卓爾置業有限公司總經理並曾擔任本集團多個職位，包括卓爾發展(武漢)有限公司財務及工程部部長。彼於二零零三年七月至二零零五年六月曾擔任廈門長升大酒店有限公司總經理。安先生於一九八九年七月獲中南財經政法大學經濟學學士學位。

李斌先生，43歲，漢口北集團有限公司副總經理。李先生現負責漢口北國際商品交易中心的日常營運管理及物業管理。李先生有逾14年物業管理及市場管理經驗。李先生於二零零七年七月加入本集團，出任武漢漢口北市場管理有限公司總經理並曾擔任本集團多個職位。李先生自一九九九年五月至二零零七年六月擔任美佳物業管理(深圳)有限公司武漢分公司物業管理處經理。李先生於一九九五年獲得湖北大學漢語言文學教育專業文憑。

董事及高級管理層履歷詳情

田虎先生，44歲，卓爾發展(武漢)有限公司裝飾工程部總經理，主要負責漢口北國際商品交易中心及第一企業社區的建設及裝飾工作。田先生有約十二年的工程管理及項目裝飾管理經驗。彼於二零零六年六月加入本集團，擔任卓爾發展(武漢)有限公司裝飾工程部部長。彼於二零零五年十月至二零零六年三月曾擔任深圳嘉音裝飾公司武漢分公司的項目總經理。田先生於一九九二年七月獲江漢大學工藝美術專業文憑。

曹天斌先生，45歲，本公司招商部總經理，主要負責長沙項目的整體市場推廣及推銷。曹先生擁有約六年的批發市場及投資管理業經驗及逾17年的商業項目營運管理經驗。彼於二零零八年八月加入我們，擔任漢口北集團有限公司招商部總經理，亦自二零零九年十月起擔任武漢漢口北市場管理有限公司的總經理助理。於二零零八年八月加入本集團前，曹先生自一九九六年八月至二零零八年七月任武漢文華印務有限公司副總經理。曹先生於一九九一年七月取得蘭州理工大學(前稱甘肅工業大學)機械及電子工程學文憑，並於二零零一年十二月取得中南財經政法大學的金融專業碩士學位。

除本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節披露者外，自上市日期起概無就任何董事資料的變動而須根據上市規則第13.51(2)條項下(a)至(e)及(g)段予以披露。

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

一般資料

本公司於二零一零年九月二十二日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註15。本集團之主要業務性質於回顧年度內並無任何重大變動。

業績及分配

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利載於第51頁的綜合損益表。

董事會並不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息。

本公司股東並無亦毋須根據任何安排放棄或同意放棄股息。

財務報表

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利及本公司以及本集團於有關日期的事務載於第51頁至第56頁。

儲備

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之儲備變動載於第57頁。



可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)計算的本公司可供分派儲備約為人民幣1,182,494,000元(二零一二年：人民幣1,184,812,000元)，即二零一三年十二月三十一日本公司股份溢價約人民幣1,179,689,000元(二零一二年：人民幣1,179,689,000元)與保留溢利約人民幣2,805,000元(二零一二年：人民幣5,123,000元)之和。該等儲備可作分派，惟緊隨建議派發股息之日後，本公司須結算於日常業務過程中到期的債項。

股本

本公司股本截至二零一三年十二月三十一日止年度及於當日之變動載於本財務報表附註30。

優先購買權

本公司之組織章程細則(「細則」)或開曼群島法例概無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之優先購買權規定。

購股權計劃

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃，以激勵及回報對本集團業務成功有貢獻的合資格參與者。

A. 購股權計劃

購股權計劃主要條款概述如下：

1. 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在表揚及獎勵曾經或可能對本集團有貢獻的合資格參與者(定義見下文2段)。購股權計劃使合資格參與者(定義見下文)可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而提高表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留對或將對本集團長遠發展有利的合資格參與者或以其他方式與其保持持續業務關係。

董事會報告

2. 購股權計劃的參與者

董事會可酌情向以下人士(統稱為「合資格參與者」)授出可認購董事會所指定數目新股份的購股權：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司有貢獻的任何顧問、諮詢顧問、供應商、客戶、代理及其他有關人士。

3. 可根據購股權計劃發行的股份總數

行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的股份數目合共不超過350,000,000股。

4. 各參與者根據購股權計劃的最高配額

截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權(包括已行使及未行使購股權)而已發行及可發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘授出超出此1%上限的購股權，須先達成以下條件：

- (i) 本公司刊發通函，載列合資格參與者的身份、將授出的購股權(以及已向該參與者授出的購股權)數目及條款、根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17.02(2)(d)條規定的資料及根據第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時作出的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)不得於相關大會上投票。

5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間隨時行使，但必須於授出購股權當日起計10年內行使，惟購股權計劃根據提早終止條文提早終止則除外。

6. 行使購股權前必須持有的最少期限

除非董事另有規定，否則已授出的購股權在行使前並無指定持有的最少期限。

7. 申請或接納購股權須支付的金額以及付款或通知付款的指定期限或償還申請購股權貸款的指定期限

已授出的購股權必須於授出日期21日內接納，並須為每份已授出購股權支付1港元。



8. 釐定行使價的基準

行使價須由董事會釐定，惟該價格必須不低於下列的較高者：(i)於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報普通股的收市價；(ii)緊隨授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報普通股收市價的平均價；或(iii)一股普通股的面值。

9. 購股權計劃的餘下年期

購股權計劃由二零一一年六月二十日起生效，為期10年。

自採納購股權計劃以來及直至二零一三年十二月三十一日，概無根據購股權計劃授出購股權。

B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款概述如下：

1. 首次公開發售前購股權計劃的目的

首次公開發售前購股權計劃旨在表揚曾經或可能對本集團有貢獻的首次公開發售前合資格參與者(定義見下文2段)。首次公開發售前購股權計劃使合資格參與者(定義見下文)可於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵首次公開發售前合資格參與者為本集團的利益而提高表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留將對本集團長遠發展有利的首次公開發售前合資格參與者或以其他方式與其保持業務關係。

2. 首次公開發售前購股權計劃的參與者

董事會可酌情向以下人士(統稱「首次公開發售前合資格參與者」)授出可認購董事會所指定數目新股份的購股權：

- (i) 本公司的任何全職僱員、行政人員或高級職員(包括執行、非執行及獨立非執行董事)；或
- (ii) 本公司任何附屬公司經理級或以上的任何全職僱員；或
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司及／或其任何附屬公司有貢獻或曾對本公司及／或其任何附屬公司發展有利，而於採納首次公開發售前購股權計劃日期前受聘於本集團超過三年的本公司或其任何附屬公司的其他全職僱員。

董事會報告

- 於二零一三年十二月三十一日可根據首次公開發售前購股權計劃可供發行的股份總數為29,452,500股，並且不可根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權。
- 於二零一一年六月二十日根據首次公開發售前購股權計劃發行的股份總數為29,750,000股。於二零一三年十二月三十一日未獲行使的購股權詳情如下：

承授人及職務	截至二零一三年	於二零一三年	悉數行使 購股權後的 概約持股 百分比
	十二月三十一日 止年度 已註銷/已失效的 購股權數目	十二月三十一日 尚未行使 購股權數目	
董事			
閻志	—	14,875,000	0.4214%
崔錦鋒	—	1,487,500	0.0421%
方黎	—	1,190,000	0.0337%
王丹莉	—	1,338,750	0.0379%
傅高潮	—	1,487,500	0.0421%
高級管理層及/或 本集團其他僱員			
田旭東	—	1,190,000	0.0337%
劉琴	—	892,500	0.0253%
李斌	—	788,375	0.0223%
曹天斌	—	788,375	0.0223%
安升龍	—	714,000	0.0202%
田虎	—	714,000	0.0202%
閻雪琴	—	714,000	0.0202%
張晶	—	446,250	0.0126%
張雪飛	—	446,250	0.0126%
黃萱	—	446,250	0.0126%
曾宇	—	446,250	0.0126%
明漢華	—	297,500	0.0084%
彭璟	—	297,500	0.0084%
劉虹	—	297,500	0.0084%
丁勝	—	297,500	0.0084%
彭濤	—	297,500	0.0084%
總計	—	29,452,500	0.8415%

5. 行使首次公開發售前購股權計劃認購股份的期限：

行使期	可行使購股權數目
由二零一一年七月十三日(「上市日期」)起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多10%
由上市日期第一週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多15%
由上市日期第二週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多20%
由上市日期第三週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多25%
由上市日期第四週年起至上市日期第五週年	所獲授購股權總數最多30%

6. 行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權認購股份的價格為每股0.871港元。

主要供應商及客戶

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額佔本集團銷售總額約3.1%(二零一二年：1.6%)，而本集團最大客戶應佔銷售額則佔本集團總銷售額約0.8%(二零一二年：0.4%)。

於回顧年度內，本集團五大供應商應佔採購總額佔本集團採購總額約34.4%(二零一二年：55.4%)，而本集團最大供應商應佔採購成本則佔本集團採購成本約11.7%(二零一二年：20.0%)。本集團的採購包括為持續供應予客戶所需的定期採購。因此，採購包括但不限於購入政府土地及建築材料開支。

據董事所知，概無任何董事、彼等之聯繫人士或主要股東擁有超過本公司已發行股本之5%或於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何股本權益。

董事會報告

銀行貸款及其他金融機構貸款

本集團於二零一三年十二月三十一日之銀行貸款及其他金融機構貸款詳情載於財務報表附註25。

捐贈

本集團於回顧年度內作出的慈善及其他捐贈金額約為人民幣17,091,000元(二零一二年：人民幣2,453,000元)。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註11。

投資物業、發展中物業、持作出售竣工物業及持作出售非流動資產

年內本集團投資物業的變動詳情載於財務報表附註12。投資物業、發展中物業、持作出售竣工物業及持作出售非流動資產詳情載於第137頁至第139頁之「主要物業資料」一節。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。



董事

年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事：

閻志先生(主席)

崔錦鋒先生

方黎先生

王丹莉女士

非執行董事：

傅高潮先生

獨立非執行董事：

楊瓊珍女士

張家輝先生

彭池先生

按照細則第84條，閻志先生、崔錦峰先生及彭池先生將在即將召開的股東週年大會上依章輪值退任董事，合資格者並將參加重選連任。

董事服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務協議，自二零一一年七月十三日起為期三年，服務合約可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

擬於即將召開的股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約。

獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會報告

董事薪酬

薪酬委員會考量並向董事會建議本公司支付董事的薪酬及其他福利。薪酬委員會定期審核所有董事的薪酬，以確保董事的薪酬及補償水平適當。董事薪酬之詳情載於財務報表附註7。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報第21頁至第24頁。

董事於合約之重大權益

除財務報表附註34所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事在其中直接或間接擁有重大利益且於回顧財政年度結束時或於回顧財政年度內任何時間仍然有效的任何重大合約。

董事於競爭業務之權益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司存在競爭的業務中擁有任何權益。

董事購買股份或債券之權利

於回顧年度內任何時間，概無向任何董事或彼等各自配偶或未成年子女獲授予透過購買本公司股份或債券的方式獲得權益的權利，彼等亦無行使任何該等權利，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與訂立安排，而令董事有權購買任何其他實體的該等權利。



本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

截至二零一三年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則所載本公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	本公司普通股 股份數目	概約持股 百分比*
閻志(附註)	所控制法團權益	2,975,000,000	85%

附註：該2,975,000,000股股份由閻志全資擁有的卓爾發展投資有限公司持有。

* 百分比按於二零一三年十二月三十一日所擁有普通股股份數目除以本公司已發行股份數目計算。

(2) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	於二零一三年 一月一日至 二零一三年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	悉數行使 購股權後的 概約持股 百分比*
		期間已行使/ 失效/註銷的購股權	尚未行使 購股權數目	
閻志	實益擁有人	—	14,875,000	0.4214%
崔錦鋒	實益擁有人	—	1,487,500	0.0421%
方黎	實益擁有人	—	1,190,000	0.0337%
王丹莉	實益擁有人	—	1,338,750	0.0379%
傅高潮	實益擁有人	—	1,487,500	0.0421%

附註：上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「購股權計劃」一段披露。

* 百分比按所擁有相關股份數目除以假設相關購股權已獲行使的擴大後已發行股本計算。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士並無亦無視作於本公司或其聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條所存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東

就任何董事所知，於二零一三年十二月三十一日，以下人士(不包括本公司之董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有或當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

名稱	權益性質	所持股份或 相關股份數目	持股百分比 ⁽³⁾
卓爾發展投資有限公司	實益擁有人	2,975,000,000 ⁽¹⁾	85%
PAG Holdings Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 ⁽²⁾	7.2%
Pacific Alliance Group Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 ⁽²⁾	7.2%
Pacific Alliance Investment Management Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 ⁽²⁾	7.2%
Pacific Alliance Group Asset Management Limited	視作擁有所控制法團權益	252,073,119 ⁽²⁾	7.2%
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.	實益擁有人	252,073,119 ⁽²⁾	7.2%

附註：

- (1) 卓爾發展投資有限公司由閻志全資擁有。
- (2) Pacific Alliance Group Asset Management Limited是Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.的一般合夥人，並由Pacific Alliance Investment Management Limited全資擁有，Pacific Alliance Group Limited擁有Pacific Alliance Investment Management Limited的90%股權，而PAG Holdings Limited擁有Pacific Alliance Group Limited的99.17%股權。因此，Pacific Alliance Group Asset Management Limited、Pacific Alliance Investment Management Limited、Pacific Alliance Group Limited及PAG Holdings Limited均視作擁有Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.所持合共252,073,119股股份的權益。該等股份可能因Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P.悉數行使所持可換股債券所附轉換權而發行。可換股債券的更多詳情載於本年報綜合財務報表附註27。
- (3) 該百分比按所持普通股數目除以本公司於二零一三年十二月三十一日已發行股份數目計算。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無任何人士（不包括本公司之董事或主要行政人員）知會本公司，彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須披露予本公司之權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

公眾持股量充足

聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條行使酌情權，接納本公司15%之較低公眾持股量。根據本公司可獲得的資料及董事所知，本公司確認於本報告日期維持充足的公眾持股量。

退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃供款，惟每月相關收入上限為25,000港元。此計劃之供款即時歸屬。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團扣除自綜合收益表的退休計劃供款總額約為人民幣6,600,000元（二零一二年：約人民幣4,900,000元）。

董事會報告

關連交易

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士簽訂以下關連交易：

(a) 與卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)的租賃安排

於二零一一年六月二十三日，卓爾控股與本公司附屬公司漢口北集團有限公司(「漢口北集團」)訂立物業租賃協議(「租賃協議」)，卓爾控股同意向漢口北集團租用位於武漢市盤龍城經濟開發區楚天大道1號1A座4樓一處總建築面積約50平方米的物業，作辦公用途。租賃協議自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日為期三年。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三年度各年的年租(不包括差餉及水電費)分別為人民幣12,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，卓爾控股向漢口北集團支付的租金總額為人民幣12,000元(二零一二年：人民幣12,000元)。

本公司控股股東之一閻志先生擁有卓爾控股95%的權益，根據上市規則屬本公司關連人士。根據上市規則第14A章，租賃協議所涉交易屬於本公司的持續關連交易。由於該交易的百分比率均低於0.1%，屬於上市規則第14A.33條規定的最低範圍，因此該交易豁免遵守上市規則第14A章申報、年度檢討、公佈及獨立股東批准之規定。

卓爾控股根據租賃協議應支付的租金乃基於公平基準根據當時的市場租金水平而釐定。租賃協議根據一般商業條款訂立，所規定的應付租金因應相關時期的市況及當時的市場租金水平每三年進行審核，以不遜於提供予獨立第三方的租金條款為限。

(b) 與中國基建港口有限公司(「中國基建」)簽訂轉授權協議

於二零一三年十月四日，本公司之附屬公司卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」)與中國基建訂立轉授權協議(「轉授權協議」)，據此，中國基建同意向卓爾香港轉租位於香港中環交易廣場第二期16樓1606室的辦公物業，租期自二零一三年十月九日至二零一六年五月三十一日，每月轉租費為34,402港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，轉授權費用總金額為103,206港元(相當於約人民幣82,000元)。

中國基建由本公司的一名控股股東閻志先生擁有74.97%權益，根據上市規則，閻志先生為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，轉授權協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。由於交易的各項百分比低於0.1%，位於上市規則第14A.33條規定的最低限額範圍內，因此，該交易豁免遵守上市規則第14A章項下適用的呈報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

向中國基建收取的轉授權費乃根據轉授權協議按公平原則經參考當時的現行市場費率後釐定。轉授權協議乃按一般商業條款訂立，其條款並不遜於本集團與獨立第三方之間訂立的條款。

(c) 向卓爾控股出售本公司的一間附屬公司(「出售事項」)

於二零一三年七月一日，本公司的附屬公司卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)，將其於武漢卓爾中心投資有限公司(「卓爾中心投資」)的全部權益出售予卓爾控股，代價為人民幣30,196,000元。卓爾中心投資為卓爾投資集團全資投資控股公司，主要於中國經營物業發展及物業銷售業務，擁有總地盤面積約為3,344平方米土地之土地使用權，並對興建於該土地上的一棟樓宇及毗鄰土地之上總建築面積約8,970平方米的五棟辦公室樓宇擁有所有權，該等樓宇及土地均位於湖北省武漢市江岸區。

根據上市規則第14A章，出售項下的交易構成本公司的關連交易。

根據出售自卓爾控股收取的代價乃經參考獨立估值師於二零一三年五月三十一日對卓爾中心投資的估值按公平原則釐定。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為租賃協議所涉交易轉授權協議及出售事項乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，公平合理且符合本公司及本公司股東的整體利益。

暫停辦理股份過戶登記手續，以確定出席股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票的資格

本公司將自二零一四年五月二十二日(星期四)起至二零一四年五月二十六日(星期一)(包括首尾兩天)止三天暫停為本公司股東辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，最遲須於二零一四年五月二十一日(星期三)下午四時三十分前，將填妥的所有過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及第3.22條設立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審核及監督本公司的財務申報及內部監控原則，以及協助董事會履行有關審核的責任。

董事會報告

審核委員會已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度業績已獲審核委員會審閱。

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：張家輝先生、彭池先生及楊瓊珍女士。張家輝先生擔任審核委員會主席。

核數師

截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。

畢馬威會計師事務所告退並符合資格再獲委任。再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案，將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

閻志

香港，二零一四年三月二十八日



董事會欣然於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報中呈列本企業管治報告。

企業管治常規

本公司承諾建立良好的企業管治常規及程式，冀能成為一家具透明度及負責任的機構，以開放態度向公司股東負責。董事會致力於遵守企業管治原則並已採納良好的企業管治常規，以符合法律及商業準則，並專注於例如內部監控、公平披露及向所有股東負責等領域，以確保本公司所有業務之透明度及負責任。本公司相信，有效的企業管治是為股東創造更多價值之基礎。董事會將繼續不時檢討及改善本集團之企業管治常規，確保本集團由有效董事會領導以帶給本公司股東最大回報。

上市日期起，本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，除下文所披露偏離情況外，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則。

守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的職責應區分，不應由同一人士同時兼任。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無區分主席及行政總裁的職責。該期間，閻志先生兼任本公司主席及行政總裁，負責監督年內本集團的運作。董事會認為由同一人士擔任上述兩個職位可使本公司有果斷及貫徹的領導，有助實施及執行本集團現時及可見未來的業務策略。然而，本集團將不時就目前狀況重新檢討有關架構。

守則條文第A.6.7條

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事均須出席本公司股東大會。然而，獨立非執行董事彭池先生及楊瓊珍女士以及非執行董事傅高潮先生另有業務纏身，並無出席於二零一三年五月十三日舉行的本公司股東週年大會。

企業管治報告

董事會

於本報告日期，董事會由八名董事組成，即四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的功能及職責包括根據適用法律之可能規定召開股東大會並於會上向股東報告董事會之工作，實施股東大會上通過之決議案，釐定本公司業務計劃及投資計劃，制定本公司年度預算及最終賬目，制定本公司股息及花紅分派建議以及行使細則及適用法律賦予董事會之其他權力、功能及職責。董事會授予高級管理層授權及責任以負責本集團日常管理及經營。董事會定期會面，檢討本公司財務及經營表現，並審議及批准本公司之總體策略及政策。董事會成員各有所長，而董事會對於本集團所從事業務均具備充分行業知識、豐富的企業及策略規劃經驗及／或專門技術。執行董事、非執行董事及獨立非執行董事為本公司帶來不同的經驗及專門技術。

根據上市規則第3.13條，本公司已從各位獨立非執行董事接獲年度獨立確認書。根據該等確認書內容，本公司認為，三位獨立非執行董事均為獨立，且彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之特定指引。

所有董事可個別及獨立地與本公司高級管理層人員接洽以履行彼等之職責，並於提出合理要求後在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。所有董事亦可與公司秘書接洽，而公司秘書乃負責確保董事會的程序及一切適用規則和規例獲得遵循。議程及隨附董事會／委員會文件可於會議召開前事先給予合理通知下分發予董事／董事委員會成員。董事會會議及董事委員會會議的紀錄乃詳細記錄董事會所考慮的事項及達致的決定，包括董事所提出的任何事項或發表的反對意見，概由公司秘書存檔，並可供董事查閱。

本公司已購買適合及充足保險，以覆蓋董事就企業活動期間產生對董事所提出法律訴訟的責任。

根據細則第84條，於本公司每次股東週年大會上，當時三分之一董事（倘數目並非三(3)的倍數，則為最接近數目，惟不得少於三分之一）須輪值告退，惟各董事均須至少每三年退任一次。

現時董事會成員之履歷詳情載於本年報第21至24頁「董事及高級管理層」一節。

董事名單亦按類別披露於本公司不時根據上市規則刊發之所有企業通訊。所有企業通訊均已按上市規則明確說明獨立非執行董事身份。

非執行董事

每位非執行董事(包括獨立非執行董事)已與本公司訂立自二零一一年七月十三日開始為期三年的委任函。

董事會轄下委員會

作為優良企業管治常規的重要構成部分，董事會已成立以下董事委員會，以監察本集團特定範疇的事務。各委員會成員皆由獲邀加入委員會的獨立非執行董事組成。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及第3.22條設立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審核及監督本公司的財務申報及內部監控原則，以及協助董事會履行有關審核的責任。

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：張家輝先生、彭池先生及楊瓊珍女士。張家輝先生擔任審核委員會主席。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會於二零一三年三月二十二日及二零一三年八月三十日召開會議。審核委員會已審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月及截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，亦已審閱及確認本集團採用的會計準則及慣例，並討論審計、內部控制及財務報告事宜。

企業管治職能

回顧年內，審核委員會亦負責制訂本公司企業管治政策，並履行以下企業管治職能：

- 制訂及檢討本集團企業管治政策及慣例，並提出推薦建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團有關遵守所有法律及監管規定的政策及慣例；

企業管治報告

- 制訂、檢討及監察本集團僱員及董事操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則及企業管治報告披露規定的情況。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)乃按照企業管治守則的規定於二零一一年六月二十日成立，並訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為制定薪酬政策並向董事會提供意見；釐定執行董事及高級管理人員的薪酬；參考董事會不時制訂的企業目標，審閱及批准績效薪酬，並就其他薪酬相關事項提供意見。董事會預期薪酬委員會行使獨立判斷並確保執行董事並不參與釐定彼等本身的薪酬。

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事(彭池先生及楊瓊珍女士)及一名執行董事(方黎先生)組成。彭池先生擔任薪酬委員會主席。

本集團根據薪酬政策提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅及長期獎勵(例如購股權))以招納及留任高質素員工。本公司薪酬委員會每年或於必要時檢討該等薪酬待遇。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會於二零一三年三月二十二日召開會議。

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)根據企業管治守則於二零一一年六月二十日成立，並訂立書面職權範圍。提名委員會負責審核董事會的結構、規模和構成；就甄選董事職務候選人、委任、重新委任董事及董事會的繼任事宜向董事會提供意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。於考慮候選人是否適合擔任董事職位時，提名委員會亦會考慮董事會於二零一三年八月三十日採納的「董事會多樣化政策」以及上市規則的規定。根據以上標準，提名委員會成員已審核董事會的構成，並確認現有董事會之架構適當，無需進行調整。

提名委員會由兩名獨立非執行董事(楊瓊珍女士及彭池先生)及一名執行董事(崔錦鋒先生)組成。楊瓊珍女士擔任提名委員會主席。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會於二零一三年三月二十二日召開會議。



會議及董事出席次數

截至二零一三年十二月三十一日止年度，各位董事出席董事會、本公司股東大會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議的個人出席紀錄載列如下：

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
執行董事					
閻志先生	2/2	不適用	不適用	不適用	1/1
崔錦鋒先生	2/2	不適用	不適用	1/1	0/1
方黎先生	2/2	不適用	1/1	不適用	0/1
王丹莉女士	2/2	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
傅高潮先生	2/2	不適用	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事					
楊瓊珍女士	2/2	2/2	1/1	1/1	0/1
張家輝先生	2/2	2/2	不適用	不適用	1/1
彭池先生	2/2	2/2	1/1	1/1	0/1

董事培訓

董事必須了解所承擔的共同責任，並參與持續專業發展，以掌握及提升知識與技能。本公司會向每名新任董事或替任董事提供入職資料，包括香港上市公司董事之職責概要、本集團業務及上市公司董事之法定監管責任以及本公司組織章程文件，以確保每名新任董事或替任董事充分知悉其根據上市規則及其他監管規定須承擔之責任。本集團亦召開簡報會及提供其他培訓，以不時更新董事之知識與技能。此外，本公司及時知會董事最新上市規則及其他相關監管規定，以確保遵守企業管治常規，加強良好企業管治常規意識。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司舉行一次內部研討會，討論董事職責、企業管治常規以及上市規則及證券及期貨條例所載披露規定。八名董事均有出席該內部研討會。

企業管治報告

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度已採納上市規則附錄十所載標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對全體董事作出特定查詢後確認，截至二零一三年十二月三十一日止整個年度，全體董事均確認已遵守標準守則的規定標準。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一三年十二月三十一日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。有關本公司外聘核數師對財務報表所承擔之申報責任的聲明，已載於「獨立核數師報告」內。

核數師薪酬

截至二零一三年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)的核數及非核數服務薪酬如下：

項目	金額 (人民幣千元)
二零一三年核數服務	2,310
非核數服務：	
稅務費用	8
有關發行可換股債券的專業服務費	492

內部監控

董事會負責維持健全有效的內部監控制度，以保障本集團資產及股東利益，並定期檢討及規管本集團內部監控及風險管理系統之效率，以確保足夠內部監控及風險管理系統。本集團有識別、評估及管理重大風險的程序以達成其管理目標。該程序須不斷改善，於截至二零一三年十二月三十一日止年度直至本報告日期始終使用。日常營運則委託個別部門，對其本身部門的行為及表現進行問責，並須嚴格遵守董事會制定的政策。本公司不時進行內部監控系統效率的審閱，確保其能夠符合及應對靈活及不時轉變之經營環境。



董事會已對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之內部監控系統進行檢討及評估，包括財務、營運及合規控制及風險管理。內部監控部門已被指派協助董事會就其業務營運及流程進行深入檢討。該檢討涵蓋財務、守規及營運監控以及風險管理機制，並與本公司之管理層及其外聘核數師討論後作出評估。董事會相信，現有內部監控系統乃充分有效。

不競爭契據

本公司已收到本公司各控股股東就彼遵守不競爭契據(「不競爭契據」)所載承諾而作出的年度聲明。不競爭契據由各控股股東與本公司訂立，據此，本公司各控股股東向本公司承諾將不會，及將促使其聯繫人士(本集團的成員公司除外)不會，從事任何我們所從事的業務，包括但不限於以下活動：

- 直接或間接收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式買賣車橋零部件業務或相關投資；
- 從事車橋零部件業務的推廣或開發或投資工作，於當中擁有權利或以任何方式擁有經濟利益；或
- 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣涉及以上三段所述事項的任何購股權、權利或權益；惟只要於任何實體的權益合共少於其股本權益5%，則直接或間接收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣任何公司、合營企業、企業或任何性質實體(不論是否已註冊成立)的股份，連同涉及以上三段所述事項的任何權益除外。

不競爭契據的詳情於招股章程「與控股股東的關係」一節中披露。

獨立非執行董事已審閱並滿意本公司各控股股東於截至二零一三年十二月三十一日止年度遵守不競爭契據的情況。

企業管治報告

與股東的聯繫

董事會深明與本公司股東及投資者保持明確、及時和有效聯繫的重要性。董事會亦深知與投資者之有效溝通，乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。因此，本集團致力於保持高透明度、確保本公司投資者及股東通過刊發年報、中期報告、公佈及通函，得到準確、清晰、完整而及時的本公司資料。本公司亦在公司網站www.zallcn.com刊登全部企業通訊。董事會與機構投資者及分析員不時保持溝通，讓彼等得悉本集團的策略、營運、管理及計劃。董事及董事會各委員會成員均將出席本公司股東週年大會及解答問題。股東大會上，各項重要議案須以獨立決議案方式提呈。本公司股東大會主席會於投票方式表決一項決議案之前解釋要求及進行投票的程式。投票的結果將於大會上宣佈，並將分別在聯交所及本公司的網站上公佈。此外，本公司定期與機構投資者、財務分析師及財務媒體會晤，並即時發佈有關本公司任何重大進程之資料，從而透過雙向及高效的聯繫促進本公司發展。

股東權利

股東召開股東特別大會

股東召開股東特別大會(包括於股東特別大會提呈/撤銷決議案)之程序

- 任何一名或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有本公司股東大會投票權)十分之一的股東(「合資格股東」)有權隨時向本公司董事會或公司秘書(「公司秘書」)發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，包括於股東特別大會提呈或撤銷決議案。
- 合資格股東如欲召開股東特別大會於會上提呈或撤銷決議案，必須向本公司香港主要營業地點遞呈有關合資格股東簽署之書面要求(「要求」)。
- 要求必須列明有關合資格股東之姓名、其所持本公司股權、召開股東特別大會之理由、會議議程、股東特別大會將處理事項之詳情(須由有關合資格股東簽署)。
- 倘遞呈要求後二十一(21)日內，董事會並無知會合資格股東相反結果，或未能召開股東特別大會，則合資格股東可自行遵照組織章程大綱及細則之規定召開大會，本公司須向有關合資格股東償付合資格股東因董事會未能召開大會而合理產生的所有開支。



向董事會查詢

本公司股東可郵寄至本公司香港主要營業地點或發送電郵至investorrelations@zallcn.com，向董事會查詢或提問。

投資者關係

投資者溝通政策

本公司認為，與機構投資者溝通可提升本公司透明度，獲取機構投資者意見及反饋信息。為加強有效溝通，本公司開設網站<http://www.zallcn.com>，刊登最新信息並更新本公司業務經營及發展資料、財務資料、企業管治常規及其他資料。

股東、投資者及傳媒可通過下列方式向本公司查詢：

電話號碼： 852-3153 5808

郵寄地址： 香港中環交易廣場2座16樓1606室

收件人： 公司秘書

郵箱： investorrelations@zallcn.com

獨立核數師報告



致卓爾發展集團有限公司列位股東的獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核第51至136頁所載卓爾發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責遵照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實公平的綜合財務報表，並負責董事認為必要之內部監控，確保綜合財務報表編製並無因欺詐或錯誤所引致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等的責任是根據審核結果對該等綜合財務報表發表意見。本報告僅向董事會整體呈報，除此以外並無其他用途。吾等概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

吾等乃按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確保該等綜合財務報表不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作涉及執程序，以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。所選程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平的綜合財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非對公司內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲充分恰當的審核憑證，為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表均已按照國際財務報告準則，真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日之事務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量狀況，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一四年三月二十八日

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	3	1,581,188	1,489,928
銷售成本		(916,339)	(407,048)
毛利		664,849	1,082,880
其他虧損淨額	4	(8,602)	(9,812)
其他收益	4	35,867	8,657
銷售及分銷開支		(194,151)	(88,347)
行政及其他開支		(161,882)	(136,805)
投資物業公平值變動前經營溢利		336,081	856,573
投資物業及分類為持作出售非流動資產之公平值增加	12	319,141	200,467
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益	12	1,423,017	496,888
投資物業公平值變動後經營溢利		2,078,239	1,553,928
應佔合營企業溢利	13	523,596	119,157
出售一間附屬公司收益	35	5,756	—
可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動	27	12,684	—
融資收入	5(a)	3,928	3,407
融資成本	5(a)	(76,916)	(5,507)
除稅前溢利		2,547,287	1,670,985
所得稅	6(a)	(918,267)	(502,020)
年內溢利		1,629,020	1,168,965

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
下列人士應佔：			
本公司權益股東	9	1,583,747	1,150,943
非控股權益		45,273	18,022
年內溢利		1,629,020	1,168,965
每股盈利			
基本(人民幣元)	10	0.45	0.33
攤薄(人民幣元)	10	0.44	0.33

第60至136頁所載附註為財務報表一部分。股息詳情載列於附註30(g)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內溢利	1,629,020	1,168,965
年內其他全面收入(稅後及重新分類調整)：		
隨後可能被重新分類至損益的項目：		
下列產生之匯兌差額：		
— 換算其他司法權區附屬公司財務報表，經扣除零稅項	2,264	(153)
年內全面收入總額	1,631,284	1,168,812
下列人士應佔：		
本公司權益股東	1,586,011	1,150,790
非控股權益	45,273	18,022
年內全面收入總額	1,631,284	1,168,812

第60至136頁所載附註為財務報表一部分。

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	141,914	133,155
投資物業	12	7,140,800	4,707,800
無形資產		16,516	11,381
於合營企業的權益	13	774,888	161,292
遞延稅項資產	14(b)	2,520	10,519
		8,076,638	5,024,147
流動資產			
發展中物業	16(a)	5,666,134	3,997,123
持作待售竣工物業	17	1,614,518	1,448,542
存貨	18	156	5
即期稅項資產	14(a)	92,618	18,870
貿易及其他應收款項、預付款項	19	1,381,771	853,674
可供出售非上市股本證券		500	500
短期銀行存款		150,000	120,000
受限制現金	20	419,023	19,422
現金及現金等價物	21	738,758	998,131
		10,063,478	7,456,267
分類為持作出售非流動資產	23	158,000	200,000
		10,221,478	7,656,267
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	3,526,622	2,390,365
銀行貸款及其他金融機構貸款	25	2,012,808	545,160
即期稅項負債	14(a)	72,089	492,717
遞延收入	26	600,726	658,497
可換股債券－應付利息	27	1,040	—
		6,213,285	4,086,739
與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債	23	35,935	45,474
		6,249,220	4,132,213
流動資產淨值		3,972,258	3,524,054

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
總資產減流動負債		12,048,896	8,548,201
非流動負債			
銀行貸款及其他金融機構貸款	25	3,084,950	2,426,540
可換股債券	27	607,257	—
遞延收入	26	36,586	27,851
遞延稅項負債	14(b)	1,430,949	674,897
		5,159,742	3,129,288
資產淨值		6,889,154	5,418,913
股本及儲備			
股本	30	29,071	29,071
儲備		6,273,349	4,848,381
本公司權益股東應佔總權益		6,302,420	4,877,452
非控股權益		586,734	541,461
權益總額		6,889,154	5,418,913

於二零一四年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

閻志
主席

王丹莉
執行董事

第60至136頁所載附註為財務報表一部分。

財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	15	1,359,896	983,372
流動資產			
應收股息		487,943	289,236
現金及現金等價物	21	10,889	1,071
		498,832	290,307
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	53,972	48,329
可換股債券－應付利息	27	1,040	—
		55,012	48,329
流動資產淨值		443,820	241,978
總資產減流動負債		1,803,716	1,225,350
非流動負債			
可換股債券	27	607,257	—
資產淨值		1,196,459	1,225,350
股本及儲備	30		
股本		29,071	29,071
儲備		1,167,388	1,196,279
權益總額		1,196,459	1,225,350

於二零一四年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

閻志
主席

王丹莉
執行董事

第60至136頁所載附註為財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

		本公司權益股東應佔								非控股	
附註	股本	股份溢價	中國法定	其他儲備	以權益	滙兌儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額	
	人民幣	人民幣	儲備	儲備	結算股份	滙兌儲備	保留溢利	人民幣	人民幣	人民幣	
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零一二年一月一日	29,071	1,179,689	75,316	(104,334)	21,260	(20,707)	2,622,249	3,802,544	503,439	4,305,983	
二零一二年權益變動：											
年內溢利	—	—	—	—	—	—	1,150,943	1,150,943	18,022	1,168,965	
其他全面收入	—	—	—	—	—	(153)	—	(153)	—	(153)	
全面收入總額	—	—	—	—	—	(153)	1,150,943	1,150,790	18,022	1,168,812	
轉撥至中國法定儲備	—	—	13	—	—	—	(13)	—	—	—	
向第三方出售一間 附屬公司的部分權益	30(d)	—	—	—	—	—	—	—	20,000	20,000	
年內宣派的股息	30(g)	—	—	—	—	—	(85,000)	(85,000)	—	(85,000)	
以權益結算股份支付交易	29	—	—	—	9,118	—	—	9,118	—	9,118	
於二零一二年十二月三十一日	29,071	1,179,689	75,329	(104,334)	30,378	(20,860)	3,688,179	4,877,452	541,461	5,418,913	

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

第●至●頁所載附註為財務報表一部分。

本公司權益股東應佔

附註	本公司權益股東應佔								非控股	
	股本	股份溢價	中國法定	其他儲備	以權益	匯兌儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
	30(c)(i)	30(c)(ii)	30(c)(v)	30(c)(iv)	30(c)(iii)	30(c)(iii)	30(c)(iii)	30(d)	30(d)	30(d)
人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於二零一三年一月一日	29,071	1,179,689	75,329	(104,334)	30,378	(20,860)	3,688,179	4,877,452	541,461	5,418,913
二零一三年權益變動：										
年內溢利	—	—	—	—	—	—	1,583,747	1,583,747	45,273	1,629,020
其他全面收入	—	—	—	—	—	2,264	—	2,264	—	2,264
全面收入總額	—	—	—	—	—	2,264	1,583,747	1,586,011	45,273	1,631,284
轉撥至中國法定儲備	—	—	14,167	—	—	—	(14,167)	—	—	—
年內宣派的股息	30(g)	—	—	—	—	—	(167,286)	(167,286)	—	(167,286)
以權益結算股份支付交易	29	—	—	—	6,243	—	—	6,243	—	6,243
於二零一三年十二月三十一日	29,071	1,179,689	89,496	(104,334)	36,621	(18,596)	5,090,473	6,302,420	586,734	6,889,154

第60至136頁所載附註為財務報表一部分。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動			
經營所用現金	22	(1,309,602)	(937,412)
已付中國稅項		(658,118)	(276,207)
經營活動所用現金淨額		(1,967,720)	(1,213,619)
投資活動			
購置物業、廠房及設備付款		(4,428)	(5,295)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	156
已收取利息		3,928	3,407
出售附屬公司所得款項	35	30,156	—
短期銀行存款增加		(30,000)	(120,000)
購買合營企業權益付款		(90,000)	—
投資活動所用現金淨額		(90,344)	(121,732)
融資活動			
發行可換股債券所得款項		598,267	—
新增銀行貸款及其他金融機構貸款所得款項		2,521,300	1,890,000
償還銀行貸款		(395,242)	(299,700)
受限制現金增加		(399,601)	(93)
已付利息及其他借貸成本		(361,011)	(161,929)
已付本公司權益股東股息	30(g)	(167,286)	(85,000)
向第三方出售一間附屬公司的部分權益		—	20,000
融資活動所得現金淨額		1,796,427	1,363,278
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(261,637)	27,927
於一月一日的現金及現金等價物	21	998,131	970,540
匯率變動影響		2,264	(336)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	21	738,758	998,131

第60至136頁所載附註為財務報表一部分。

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

該等財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。本集團採納的主要會計政策概述如下。

國際會計準則理事會已頒佈於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納的若干新訂及經修訂國際財務報告準則。附註1(c)載列因首次採用該等財務報表所呈列與本集團當前及過往會計期間有關之新訂及經修訂國際財務報告準則而導致會計政策變更的資料。

(b) 財務報表的編製基準

卓爾發展集團有限公司(「本公司」，前稱卓爾發展(開曼)控股有限公司)於二零一零年九月二十二日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)與本集團所持合營企業權益。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近千元。編製綜合財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟下列資產及負債按下述會計政策以公平值列賬：

- 可供出售非上市股本證券(附註1(f))；
- 其他金融資產(附註1(g))；
- 投資物業(附註1(j))；及
- 可換股債券嵌入式衍生工具部分(附註1(p))。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

持作出售非流動資產按賬面值與公平值減銷售成本兩者中的較低者列賬(見附註1(z))。

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務報表時，須作出對政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於若干情況下視為合理的其他各種因素作出，而所得結果為無法自其他來源直接可得資產及負債的賬面值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續審閱。倘若會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內予以確認；倘若該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間均予以確認。

管理層在採用國際財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註2討論。

經審慎考慮本集團之流動資金需求及現金流預測，並經考慮於二零一三年十二月三十一日未動用之銀行貸款融資人民幣1,167,300,000元，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。本公司董事得出結論，本集團將會有充足的營運資本為其於未來十二個月之經營提供資金，並能夠保持持續經營之能力。

(c) 會計政策變更

國際會計準則理事會已頒佈於本集團及本公司本會計期間首次生效的多項新國際財務報告準則及國際會計準則的修訂。其中，與本集團財務報表有關的變更如下：

- 國際會計準則第1號修訂本，*財務報表之呈列* — 其他全面收入項目之呈列
- 國際財務報告準則第10號，*綜合財務報表*
- 國際財務報告準則第11號，*合營安排*
- 國際財務報告準則第12號，*披露所擁有其他實體之權益*
- 國際財務報告準則第13號，*公平值計量*
- 國際財務報告準則第7號修訂本 — *披露* — 抵銷金融資產及金融負債

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變更(續)

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。採納新訂或經修訂國際財務報告準則的影響討論如下：

國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列

國際會計準則第1號的修訂規定，於符合若干條件的情況下，實體須將於日後可能被重新分類為損益的其他全面收益項目與不會被重新分類為損益的其他全面收益項目分開呈列。本集團已於該等財務報表內綜合損益及其他全面收益表中其他全面收入項目的呈列方式作出相應修訂。此外，本集團在該等財務報表修訂本中選擇使用新標題「損益表」及「損益及其他全面收益表」。

國際財務報告準則第10號綜合財務報表

國際財務報告準則第10號取代了國際會計準則第27號，與編製綜合財務報表相關的綜合及個別財務報表及國際會計準則解釋公告第12號，綜合特殊目的實體。該準則引入一種單一的控制模式，以決定是否應將被投資方進行合併處理。其關注企業是否有權控制被投資方，有權通過參與被投資方的經營獲得可變回報，以及是否能夠運用權力影響回報金額。

本集團已根據國際財務報告準則第10號的要求相應變更了關於是否對被投資方具有控制的會計政策。該準則的應用沒有改變任何本集團於二零一三年一月一日對其他企業具有控制的結論。

國際財務報告準則第11號合營安排

國際財務報告準則第11號取代了國際會計準則第31號，合營企業中的權益，將合營安排劃分為共同經營和合營企業。企業須考慮在合營安排下與企業的權利及義務相關的組織結構、法律形式、合同條款以及其他事項及情況，以確定合營安排的種類。合營安排若被劃分為國際財務報告準則第11號下的共同經營，則以共同經營者所佔共同經營的權益為限按分項總計法進行確認。根據國際財務報告準則第11號，所有其他合營安排均劃分為合營企業，並應當採用權益法於集團的綜合財務報表中進行核算。按比例合併已不再被接納為一項會計準則。

本集團已根據國際財務報告準則第11號的要求相應變更了關於合營安排的會計政策，並已重新評估本集團於合營安排中的參與形式。本集團已將共同控制實體投資分類為合營企業。該項投資繼續以權益法進行核算，因此該重分類對本集團的財務狀況及財務業績並無重大影響。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變更(續)

國際財務報告準則第12號於其他實體權益的披露

國際財務報告準則第12號將有關企業在附屬公司、合營安排、聯營公司以及未納入合併範圍的結構化主體中所享有權益的全部披露歸集於一條準則。國際財務報告準則第12號要求的披露範圍普遍較以前各單獨準則所要求的更為廣泛。由於該披露要求僅適用於完整財務報表。本集團已根據適用於本集團的披露規定，於附註13及附註15作出有關披露。

國際財務報告準則第13號公平值計量

國際財務報告準則第13號替代個別國際財務報告準則的現有指引，集結公平值計量指引為單一來源。國際財務報告準則第13號亦包括有關金融工具及非金融工具的公平值計量的全面披露規定。本集團已根據適用於本集團的披露規定，於附註12及附註31作出有關披露。採納國際財務報告準則第13號並不會對本集團的資產及負債的公平值計量造成任何重大影響。

國際財務報告準則第7號(修訂本)—披露—抵銷金融資產及金融負債

有關修訂就抵銷金融資產及金融負債引入新披露規定。該等新披露規定適用於就根據國際會計準則第32號「金融工具：呈列」而抵銷的所有已確認金融工具，以及受可強制執行總淨額結算安排或涵蓋類似金融工具及交易的類似協議所規限的已確認金融工具，而無論該等金融工具是否根據國際會計準則第32號抵銷。

由於本集團並無抵銷金融工具，亦無於呈列期間訂立須遵守國際財務報告準則第7號的披露規定的總淨額結算安排或類似協議，故採納該等修訂不會對本集團的該等財務報表造成影響。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受本集團控制之實體。本集團因參與實體之業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對實體行使其權力而影響該等回報時，則視為控制實體。當評估本集團是否有權力，僅會考慮本集團及其他人士持有之實際權力。

於附屬公司之權益自控制權開始日期起至控制權終止日期止併入綜合財務報表。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與抵銷未變現收益相同的方法予以抵銷。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司的權益，且本集團並無與該等權益持有人增訂條款而導致本集團整體須就該等權益負有符合金融負債定義的合約責任。對各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或按非控股權益所佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績的非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表按賬面值呈列為年度損益總額及全面收入總額在非控股權益與本公司權益股東之間的分配。非控股權益持有人的貸款及對該等持有人所負之其他合約責任視乎負債性質，根據附註1(q)或(r)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動倘並未導致失去控制權，則入賬列作股權交易，而綜合權益內控股及非控股權益的金額會就此作出調整，以反映相關權益的變動，惟商譽不會作出調整且不會確認損益。

倘本集團喪失某一附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值(見附註1(f))或(倘適用)初步確認於合營企業時的成本(見附註1(e))。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的權益按成本減減值虧損(見附註1(l))列賬。

(e) 合營企業

合營企業乃為本集團或本公司與其他人士訂約同意共同控制有關安排，及有權獲得該安排之資產淨值之安排。

於合營企業之投資以權益法於綜合財務報表入賬，惟分類為持作出售者除外。根據權益法，投資初步按成本確認，並就本集團所佔被投資公司可識別資產淨值之收購日期公平值超逾投資成本的任何部分(如有)進行調整。其後就本集團所佔被投資公司之資產淨值之收購後變動及與投資相關的任何減值虧損(見附註1(l))對投資作出調整。收購日期超逾成本的部分、本集團年內所佔被投資公司之收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表內確認，而本集團應佔被投資公司其他全面收入之收購後稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(e) 合營企業(續)

當本集團應佔一間合營企業之虧損超出其於該合營企業之權益時，本集團的權益扣減至零並終止確認進一步虧損，惟本集團產生法定或推定責任或代表被投資公司付款則除外。就此而言，本集團之權益為以權益法入賬之投資的賬面值，連同實質上屬本集團於合營企業權益淨額一部分之長期權益。

本集團與合營企業進行交易產生之未變現溢利及虧損將以本集團於被投資公司之權益為限予以對銷，除非該未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，在此情況下，則即時於損益內確認相關虧損。

於所有其他情況下，當本集團不再對合營企業擁有共同控制權時，入賬列為出售該被投資公司的全部權益，由此產生的收益或虧損於損益確認。失去共同控制權之日在該被投資公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值(見附註1(f))。

於本公司財務狀況表內，於合營企業的權益按成本減減值虧損(見附註1(l))列賬。

(f) 可供出售股本證券之投資

本集團對可供出售股本證券之投資的會計政策如下：

於可供出售股本證券之投資最初按公平值列值，該公平值即交易價，除非初始確認之公平值與交易價格有所不同，且公平值為相同資產或負債在活躍的市場上的報價，或通過使用從可觀察的市場數據的估值技術計量。成本包括應佔交易成本。

於各報告期末，公平值乃重新計量，因此產生之任何收益或虧損乃於其他全面收益表內確認，並於公平值儲備之權益中獨立累計。

不屬上述任何類別之股本證券投資會被分類為可供出售證券。公平值於各報告期末重新計量，由此產生之任何損益乃於其他全面收益確認並在公平值儲備之權益中獨立累計。惟此有例外情況，倘與之相同的工具在活躍市場並無報價及其公平值無法可靠地計量之股本證券投資，則按成本減去減值虧損後於財務狀況表確認(見附註1(l))。從股本所得之股息收入分別按附註1(w)(vi)所載之政策在損益確認。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值(見附註1(l))時，確認於權益中的累計損益會被重新分類至損益。於本集團承諾購入/出售投資或投資到期當日，本集團會確認/終止確認有關投資。

1 主要會計政策(續)

(g) 其他金融資產

倘其他金融資產歸類為持作買賣或於初步確認時指定為按公平值透過損益列賬，則列作按公平值透過損益列賬。倘本集團依據本集團經整理的風險管理或投資策略按公平值管理有關投資與作出買賣決定，則其他金融資產指定為按公平值透過損益列賬。初步確認時的相關交易成本會於產生時於綜合損益表確認。按公平值透過損益列賬的金融資產按公平值計量，其變動於綜合損益表確認。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(i))於綜合財務狀況表列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工成本以及拆卸及搬遷項目與恢復項目所在地原貌的初步估計成本(如有關)和適當比例的間接生產成本及借貸成本(附註1(y))。

停用或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，並於停用或出售當日於綜合損益表中確認。

折舊乃採用直綫法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，詳情如下：

	年期	估計剩餘價值 佔成本百分比
樓宇	20-40	5%
汽車	4-10	5%
傢俱、辦公設備及其他	3-8	5%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且每部分單獨折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年審閱。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(i) 租賃資產

倘本集團釐定一項安排賦予於一段協定期間使用一項指定資產或多項資產的權利，並以付款或系列付款作為交換，則該項安排(包括交易或系列交易)為或包含一項租賃。本集團經評估該項安排的實際內容而作出相關決定，並不考慮該項安排是否屬法定形式的租賃。

經營租賃支出

倘本集團有權使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租期所涵蓋的會計期間內分期等額自損益表扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取的租賃獎勵於損益表內確認為所作出租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間自損益表扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，但劃歸為投資物業(見附註1(j))及發展中以供出售物業與持作出售竣工物業(見附註1(m))之物業除外。

倘售後租回交易引致經營租賃，且該交易明顯按公平值設立，則須即時確認任何損益。倘售價低於公平值，則須即時確認任何損益，惟倘以低於市價的未來租賃付款補償虧損，則有關損益須遞延並按租賃付款的比例在預期使用資產期間攤銷。倘售價高於公平值，則超過公平值的差額須遞延並在預期使用資產期間攤銷。

(j) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益(見附註1(i))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括所持目前尚未確定未來用途的土地以及正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。

投資物業按公平值入賬，惟呈報期末仍在建設或開發及其公平值於當時不能可靠計量者除外。投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益確認。投資物業之租金收入按附註1(w)(ii)所述方式入賬。

(k) 無形資產

本集團經營一個體育俱樂部。體育運動員註冊或續訂合同之費用(包括代理費)已於各自合同期內按直線法資本化及攤銷。

1 主要會計政策(續)

(l) 資產減值

(i) 於合營企業、貿易及其他應收款項、於可供出售股本證券之權益之減值

按成本及可供出售股本證券入賬的即期及非即期應收款項於各呈報期末審閱，以釐定有否減值的客觀證據。減值的客觀證據包括引起本集團注意到有關下列一項或多項虧損事項的可觀察數據：

- 債務人之重大財政困難；
- 違反合約，如違反或拖欠利息或本金付款；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；及
- 於可供出售未上市股本證券的投資的公平值大幅或長期低於其成本。

倘存在任何該等跡象，任何減值虧損將按下列方式釐定及確認：

- 就根據權益法於綜合財務報表入賬的合營企業權益(見附註1(e))而言，減值虧損乃按照附註1(l)(ii)將投資的可收回金額與其賬面值進行比較而計量。若用於按照附註1(l)(ii)確定可收回金額的估計發生有利變動，則撥回減值虧損。
- 對於貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之金融資產，倘貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面值與以金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時所計算的實際利率)貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。如金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則對該等資產進行集體評估。集體評估減值之金融資產的未來現金流量，乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在後續期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產之賬面值超過以往年度並無確認減值虧損而應釐定之數額。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(I) 資產減值(續)

(i) 於合營企業、貿易及其他應收款項、於可供出售股本證券之權益之減值(續)

- 就可供出售之證券而言，已於公平值儲備中確認的累計虧損會重新分類至損益。將於損益內確認的累計虧損金額為購入成本(減任何本金還款及攤銷)與現行公平值的差額，已扣減過往就該資產於損益內確認的任何減值虧損。

可供出售股本證券之減值虧損如已於損益內確認，則不會透過損益撥回。其後該資產公平值之任何增加會直接於其他全面收益中確認。

減值虧損從相應的資產中直接撤銷，惟可收回的可能性不高但不至完全不可能收回的貿易及其他應收款項中應收賬款及票據的已確認減值虧損則使用撥備賬記錄呆賬的減值虧損。本集團認為收回應收款項的可能性極低，則視為不可收回的金額從應收賬款及票據中直接撤銷，而撥備賬中有關該債務的任何金額將會撥回。其後收回之前從撥備賬中扣除的款項自撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撤銷的其後收回款項在綜合損益表確認。

(ii) 其他資產減值

本集團會在每個呈報期末審閱內部及外界資料來源，以識別是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；及
- 於附屬公司的權益。

若存在上述任何跡象，則會估計有關資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產可收回金額為公平值出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會使用可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。倘資產所產生現金流入並非基本上獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

1 主要會計政策(續)

(l) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損於綜合損益表確認。就現金產生單位確認的減值虧損，按比例分配以減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不得減至低於其個別的公平值減出售成本或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

減值虧損之撥回僅限於過往年度並未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入綜合損益表。

(m) 物業發展

有關物業發展活動之存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 待售發展中物業

待售發展中物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地收購成本及發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本(見附註1(y))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本後的金額。

— 持作出售竣工物業

本集團所開發的竣工物業之成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本分攤計算。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生之成本後的金額。

持作出售竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現時位置及達成現狀所產生之其他成本。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(m) 物業發展(續)

— 由持作出售竣工物業轉撥至投資物業

持作出售竣工物業須於並僅於用途發生變更(以給予另一方經營租賃開始為證明)時方轉撥至投資物業。

(n) 存貨

存貨主要包括低值易耗品。存貨按成本及可變現淨值兩者較低者計價。成本按加權平均法計算，包括所有採購成本。存貨一經出售，其賬面值於相應消費發生當年確認為支出。任何陳舊及損壞的存貨於損益撤銷。

(o) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備(見附註1(l))入賬，惟作為支付予關連方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(p) 可換股債券

於初步確認時，可換股債券的嵌入式衍生工具部分按公平值計量。超出初步確認為嵌入式衍生工具部分的所得款項確認為負債部分。所有發行可換股債券相關交易成本初步確認為負債部分。

於各報告期末，嵌入式衍生工具部分會重新計量，而按公平值重新計量產生的收益或虧損則會直接於損益確認。負債部分隨後按攤銷成本列賬。確認為損益負債部分的利息開支以實際利息法計算。

倘轉換債券，嵌入式衍生工具及負債部分的賬面值轉移至股本及股份溢價，作為發行股份的代價。倘贖回債券，兩部分的已付金額與賬面值之間的任何差額均於損益確認。

1 主要會計政策(續)

(q) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值之間的任何差額(連同任何應付利息及費用)會在借貸期間內以實際利率法於損益確認。

(r) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知數額的現金及無重大價值轉變的風險，於購入後三個月內到期。

(t) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度累計。倘延期支付或清償該等成本並產生重大影響，則該等金額以現值列報。除已計入待售物業而尚未確認為支出者外，根據中國有關勞動法規及規例向定額供款退休計劃作出供款的責任在產生時於損益確認為支出。

(ii) 以股份付款

向僱員所授購股權之公平值確認為僱員成本，並於權益之資本儲備作出相應調增。公平值乃於授出日期使用二項式點陣法模式並計及所授出購股權的條款及條件計量。倘僱員須在無條件享有購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額經考慮購股權的歸屬可能性後於歸屬期內攤分。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(t) 僱員福利(續)

(ii) 以股份付款(續)

歸屬期內會審閱預期將歸屬之購股權數目。除非原僱員開支合資格確認為資產，否則對過往年度已確認累計公平值所作出之任何調整，均在回顧年度自損益扣除／計入損益，並對資本儲備作出相應調整。於歸屬日期，會對確認為開支之數額作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目(並對資本儲備作出相應調整)，惟僅因未能達成與本公司股份市價有關之歸屬條件而遭沒收之購股權則除外。權益金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使(屆時會轉撥至股份溢價賬)或購股權屆滿(屆時會直接撥入保留溢利)為止。

(u) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項(採用呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算)以及過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時性差額(即財務報告所呈報資產及負債的賬面值與其稅基的差額)而產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟遞延稅項資產僅可在日後可能取得的應課稅溢利的情況下確認。可支持確認源自可扣稅暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差額者，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於估計撥回可扣稅暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時採用相同的標準，即倘該等暫時性差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會考慮確認遞延稅項資產。

1 主要會計政策(續)

(u) 所得稅(續)

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為就稅務而言不可扣減產生自商譽的暫時差額、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其並不屬於業務合併的一部分)，以及附屬公司權益的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於本集團可控制撥回時間且在可見將來不大可能撥回的差額；如屬可扣減差額，則只限於很可能在將來撥回的差額)。

已確認的遞延稅項金額按預期變現或清償資產及負債賬面值的方式，以呈報期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各呈報期末審閱，並扣減至不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付相關股息之責任時確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在本集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可相互抵銷：

- 對於即期稅項資產及負債，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或可收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(v) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)支付指定款項以向擔保受益人(「持有人」)賠償因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而導致持有人蒙受損失之合約。

倘本集團出具財務擔保，擔保的公平值在貿易及其他應付款項中初步確認為遞延收入。所出具財務擔保於發出時的公平值乃參照就類似服務的公平交易所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時放款人實際收取的費用與放款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如就有關資料作出可靠估計)之間的利率差異釐定。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據適用於該類別資產之本集團政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額，作為已發出財務擔保之收入於擔保期內在損益攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能要求本集團履行有關擔保，及(ii)對本集團提出之申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項所列金額(即初步確認之金額)減累計攤銷後的金額，則根據附註1(v)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，則就尚未確定時間或金額之其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提撥備。

倘不大可能須流出經濟利益，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低，則另作別論。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任亦披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低，則另作別論。

1 主要會計政策(續)

(w) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能流入本集團且收益及成本(倘適用)能可靠計量，則收益於損益確認如下：

(i) 銷售物業

銷售物業所得收益於所有權之重大風險及回報已轉至買方時於損益確認。本集團認為，當相關物業竣工並交付予買方時，所有權之重大風險及回報即視為已轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。收益確認當日前就出售物業收取之按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋之期間內，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。所授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在產生之會計期間確認為收入。

(iii) 服務費收入

有關物業管理服務、廣告服務及其他配套服務之服務費收入於向客戶提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

(v) 政府補助

倘可合理保證本集團能收取政府補助且符合有關補助所附條件，則政府補助初步於財務狀況表確認。補償本集團所涉開支之補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收入。補償本集團存貨成本之補助於符合所附相關條件(如有)時初步確認為遞延收入且存貨銷售後自銷售成本中扣除。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(w) 收益確認(續)

(vi) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東確立收取付款之權利時確認。
- 上市投資之股息收入於所投資之股價除息時確認。

(x) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期的現行滙率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按呈報期末的現行滙率換算。滙兌盈虧於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債以交易日期的現行滙率換算。以外幣計值並按公平值計量的非貨幣資產及負債以釐定公平值當日的現行滙率換算。

經營業績按交易日期的現行外滙滙率的近似滙率換算為人民幣。資產負債表項目按呈報期末的收市滙率換算為人民幣。

所產生的滙兌差額於其他全面收入確認，並於外滙儲備的權益內單獨累計。

出售境外業務時，有關該境外業務的滙兌差額之累計金額於確認出售損益時自權益重新分類至損益。

(y) 借貸成本

購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支與產生借貸成本以及籌備資產作擬定用途或出售所必要的工作正在進行時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售所必要的工作絕大部分中斷或完成時，會暫停或終止將借貸成本撥充成本。

1 主要會計政策(續)

(z) 持作出售非流動資產

倘非流動資產(或出售組合)之賬面值極可能通過銷售交易而非持續使用收回且資產(或出售組合)可於現況下出售，則非流動資產(或出售組合)分類為持作出售。出售組合為於單項交易中共同出售的一組資產，以及與該等資產直接相關並於交易中轉讓的負債。

緊隨分類為持作出售前，非流動資產(及出售組合的所有個別資產及負債)的計量按分類前的會計政策更新。此後，初步分類為持作出售後及直至出售前，非流動資產(下文所詮釋的若干資產除外)或出售組合按賬面值與公平值減出售成本(以較低者為準)確認。就本集團及本公司的財務報表而言，該計量政策的主要例外情況有關遞延稅項及投資物業。該等項目即使持作出售，仍會根據其他地區附註1所載政策計量。

初步分類為持作出售且於之後持作出售時重新計量的減值虧損於損益確認。倘非流動資產分類為持作出售，或計入分類為持作出售的出售組合，則非流動資產不會折舊或攤銷。

(aa) 關連方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團的人士；
- (ii) 對本集團有重大影響力的人士；或
- (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員的人士。

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司與同系附屬公司相互關連)。
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營企業(或該其他實體所屬集團的公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一間實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的僱員離職福利計劃。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 主要會計政策(續)

(aa) 關連方(續)

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：(續)

(vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制。

(vii) (a)(i)識別的人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

個人的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

(bb) 分部報告

為分配資源予本集團各類業務及各個地區以及評估各類業務及各個地區的業績，會定期向本集團高級行政管理層提供財務資料，而綜合財務報表所報告的經營分部及各分部項目金額來自該等財務資料。

個別重大經營分部不會就財務報告予以滙總，除非該等分部擁有相若的經濟特性，且其產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、用以分銷產品或提供服務的方法以及監管環境的性質均相若。倘個別重大經營分部擁有大部分該等特徵，則可滙總。

2 會計判斷及估計

編製財務報表採用的估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素(包括在若干情況下認為合理的未來事件預測)持續評估。本集團就日後事件作出估計及假設。所得會計估計顧名思義，極少等同有關實際業績。可能對資產及負債賬面值有重大影響之估計及假設主要包括有關物業開發活動之估計及假設。

有關金融工具公平值之假設及其風險因素的資料載於附註31。估計不確定因素的主要來源如下：

(a) 減值

如附註1(m)所述，本集團持作未來發展土地、發展中物業及持作出售竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。本集團基於近期經驗及有關物業之性質估計售價、發展中物業的竣工成本及出售物業的成本。

2 會計判斷及估計(續)

(a) 減值(續)

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能導致須就持作出售竣工物業、持作未來發展物業及待售發展中物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，則會相應調整有關估計變動期間該有關物業的賬面值及撥備。

此外，鑑於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，成本及收益的實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來年度的損益賬。

(b) 遞延稅項資產確認

遞延稅項資產按呈報期末已頒佈或實質頒佈的稅率，以預期變現或結算資產賬面值的方式確認及計算。釐定遞延稅項資產賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，需要董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將確認之遞延稅項資產賬面值，進而影響未來年度純利。

(c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

如附註2(b)所述，本集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅撥備視乎最終稅額計算而定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。鑑於地方稅務局所詮釋的土地增值稅計算基準並不確定，實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。實際結果／估計的任何增減均會影響作出有關計算期間的所得稅撥備。

(d) 發展中物業建設成本之確認及分配

物業開發成本於工程階段入賬列為發展中物業，並於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團按管理層的最佳估計累計。

開發物業時，本集團一般分期進行項目開發。與某一階段開發直接相關的特定成本入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按每階段的估計市值佔整個項目估計總市值的百分比分配至各個別階段，倘上述方法不可行，則共同成本會按可售面積分配至各個別階段。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

2 會計判斷及估計(續)

(d) 發展中物業建設成本之確認及分配(續)

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的任何增減均會影響未來年度的損益賬。

(e) 投資物業估值

按附註1(j)所述，投資物業乃按照獨立專業測量師行經考慮可比市場交易與復歸業權可能帶來收入的租金淨收入的估值，以公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及(其中包括)若干估計(包括位於相同地點處於相同環境之相若物業的當時市場租金)、適當貼現率以及預計未來市場租金。依賴估值報告的同時，管理層已行使判斷並信納該估值方法足以反映當時市況。

(f) 劃分投資物業、持作出售物業及物業、廠房及設備

本集團開發物業初步意圖為用於持有作出售，並保留部分持有作自用物業。本集團亦計劃保留部分物業作投資物業以收取租金或留作資本升值或兩者均可。由管理層判斷釐定投資物業是否指定為持作出售物業、自用物業或投資物業。本集團於有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，(i)倘若物業擬於落成後出售，則有關在建中物業會作為包括在流動資產的發展中物業入賬；(ii)倘若物業擬為自用物業，則計入物業、廠房及設備；及(iii)倘若物業擬為賺取租金及/或為資本增值而持有的物業，則會入賬為在建物業。

(g) 釐定投資物業之遞延稅項

本集團已向第三方租出若干已完成物業，據此董事認為該等安排並非臨時性安排。有鑑於此，本集團決定將該等物業視為投資物業(並將其自己完成物業重新歸類為投資物業)，乃因本集團擬將該等物業用作長期租金收入及/或資本升值。

根據國際會計準則第12號遞延稅項須按企業預期收回有關資產賬面值之方式可能產生之稅務後果計量。就此而言，國際會計準則第12號之修訂引入一項可予駁回之假定：根據國際會計準則第40號—投資物業，以公平值計量之投資物業之賬面值將通過出售收回。該假定是按物業逐一分析，若有關投資物業為可折舊且其相關業務模式之目的是隨著時間過去，通過使用而非出售消耗該投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，則上述通過出售收回方式之假定將被駁回。

2 會計判斷及估計(續)

(g) 釐定投資物業之遞延稅項(續)

就此而言，本集團已定期檢討其投資物業組合並得出結論，於二零一三年十二月三十一日，位於批發商場項目的各投資物業，即漢口北國際商品交易中心，應採納國際會計準則第12號有關物業賬面值可透過出售收回之假設。因此，該等物業涉及之遞延稅項已按純粹透過出售收回賬面值之基準計提撥備。就本集團其他租賃投資物業而言，本集團已確定持有各項物業所奉行之業務模式均為旨在假以時日消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，故就該等物業駁回經修訂國際會計準則第12號中之假設。因此，本集團繼續採用將在透過使用而收回價值之情況下適用之稅率就該等其他物業計量遞延稅項。

(h) 非衍生金融工具的公平值

為披露目的所釐定按攤銷成本列賬的非衍生金融工具的公平值，乃按報告日期的市場利率貼現的未來本金及利息現金流量的現值而計算。

3 營業額及分部報告

本集團主要業務是在中華人民共和國(「中國」)開發及銷售物業、提供物業管理服務、開發及經營物業。

營業額指物業銷售收入、物業管理服務收入、租金收入及其他配套服務收入(扣除營業稅、其他銷售相關稅項及任何交易折扣)。

年內已於營業額中確認之每項重大收益類別的金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售物業	1,523,878	1,462,048
物業管理服務	12,451	7,247
租金收入	44,109	19,863
其他	750	770
	1,581,188	1,489,928

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

3 營業額及分部報告(續)

為分配資源予本集團各類業務及各個地區以及評估各類業務及各個地區的業績，本集團定期向最高級行政管理層提供財務數據及資料，而綜合財務報表所報告的經營分部及各分部項目金額來自該等財務數據及資料。由於本集團於中國主要從事一個分部，故並無呈列本集團的經營分部資料。於年內本集團並無於任何其他區域或業務分部營運。

4 其他虧損淨額及其他收益

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
其他虧損淨額		
出售分類為持作出售非流動資產的虧損	8,602	9,812
	8,602	9,812
其他收益		
政府補助	2,900	50
沒收客戶按金及賠償	607	827
足球俱樂部相關收益	31,964	5,863
其他	396	1,917
	35,867	8,657

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

(a) 融資(收入)／成本：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
融資收入：		
利息收入	(3,928)	(3,407)
融資成本：		
可換股債券利息(附註27)	45,787	—
銀行貸款及其他金融機構貸款利息	315,863	151,609
其他借貸成本	28,116	11,637
減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業的款項(附註)	(321,155)	(159,339)
	68,611	3,907
銀行費用及其他	7,577	1,600
匯兌虧損淨額	728	—
	76,916	5,507

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，借貸成本按介乎每年6.00%至9.66%(二零一二年：每年6.15%至9.66%)之比率進行資本化。

(b) 僱員成本：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	37,572	27,894
向定額供款退休計劃供款	6,562	4,942
以權益結算股份支付的開支	6,243	9,118
	50,377	41,954

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

5 除稅前溢利(續)

(c) 其他項目：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
攤銷	16,014	5,711
折舊	9,845	9,632
核數師薪酬		
— 法定審計服務	2,448	2,160
— 非審計稅務合規服務	8	8
— 發行可換股債券有關的專業服務	492	—
出售物業成本(附註)	875,463	337,405

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，出售物業成本已扣除政府補助人民幣61,676,000元(二零一二年：人民幣零元)。

6 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項指：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	71,276	259,384
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	92,479	111,635
	163,755	371,019
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回(見附註14及23)	754,512	131,001
	918,267	502,020

6 綜合損益表內的所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利	2,547,287	1,670,985
按除稅前溢利以25%稅率計算的所得稅	636,822	417,746
免繳中國企業所得稅之非中國實體的稅務影響	13,755	4,152
不可抵扣開支的稅務影響	7,872	5,221
毋須課稅應佔合營企業溢利及其他收入的稅務影響	(130,899)	(29,802)
對未確認未動用稅項虧損的稅務影響	19,098	10,064
中國附屬公司溢利之預扣稅	2,065	10,650
已售物業的土地增值稅	92,479	111,985
投資物業有關的土地增值稅	400,260	—
對土地增值稅的稅務影響	(123,185)	(27,996)
所得稅開支	918,267	502,020

(i) 根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團於該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

由於本集團於年內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一二年：人民幣零元)。

(ii) 中國企業所得稅

企業所得稅之撥備乃根據本集團中國附屬公司之估計應課稅溢利按中國相關所得稅規則及法規釐定之適用稅率計算。適用於本集團中國附屬公司之企業所得稅稅率為25%(二零一二年：25%)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

6 綜合損益表內的所得稅(續)

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：(續)

(iii) 中國土地增值稅

按照自一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，出售或轉讓國有土地使用權、中國的樓宇及配套設施所得全部收入，均須按增值金額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

此外，本集團的若干附屬公司均須繳納土地增值稅，有關增值稅按照各自地方稅務局批准的法定增值稅計稅方法基於收益的3%至8%計算。

本公司董事認為，法定增值稅計稅方法乃中國的一項獲認可的計稅方法，而本集團中國附屬公司所在地的各地方稅務局是批准該等公司以法定增值稅計稅方法繳納企業所得稅及土地增值稅的主管稅務機關，故受國家稅務總局或上級主管稅務機構質疑的風險不大。

(iv) 預扣稅

中國企業所得稅法及其實施細則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業以所賺取溢利向其非中國居民企業投資者分派股息須繳納10%的預扣稅，惟根據稅收協定或安排進行扣減則除外。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅率。

由於本集團可控制其中國附屬公司分派溢利的數額及時間，故僅於預期該等溢利將於可預見未來分派時對遞延稅項負債計提撥備。

7 董事薪酬

根據香港公司條例第161條披露之董事薪酬如下：

	截至二零一三年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	股份支付 以權益結算 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事長：					
閻志	—	366	7	3,122	3,495
執行董事：					
王丹莉	—	360	7	281	648
崔錦鋒	—	119	7	312	438
方黎	—	115	7	250	372
非執行董事：					
傅高潮	—	119	7	312	438
獨立非執行董事：					
楊瓊珍	—	157	—	—	157
張家輝	—	157	—	—	157
彭池	—	157	—	—	157
	—	1,550	35	4,277	5,862

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

7 董事薪酬(續)

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	以權益 結算股份 支付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事長：					
閻志	—	366	7	4,559	4,932
執行董事：					
王丹莉	—	360	7	410	777
崔錦鋒	—	118	7	456	581
方黎	—	113	7	365	485
非執行董事：					
傅高潮	—	120	7	456	583
獨立非執行董事：					
楊瓊珍	—	162	—	—	162
張家輝	—	162	—	—	162
彭池	—	162	—	—	162
	—	1,563	35	6,246	7,844

8 最高薪人士

五名最高薪人士中的四名(二零一二年：四名)為董事，彼等薪酬披露於附註7。餘下一名(二零一二年：一名)最高薪人士的薪酬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	1,142	1,166
退休計劃供款	13	11
以權益結算股份支付款項	—	—
	1,155	1,177

8 最高薪人士(續)

餘下一名(二零一二年：一名)最高薪人士的酬金介乎以下範圍內：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
港元 1,000,001–1,500,000	1	1

9 本公司權益股東應佔

本公司權益股東應佔綜合溢利包括年內虧損人民幣51,352,000元(二零一二年：人民幣13,305,000元)，已於本公司財務報表處理。

上述金額與本公司年內溢利對賬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已列入本公司財務報表之權益股東應佔綜合虧損金額	(51,352)	(13,305)
附屬公司於年內已批准及派付上一財政年度溢利之股息	216,320	95,000
本公司年內溢利(附註30(a))	164,968	81,695

向本公司權益股東已付及應付股息詳情載於附註30(g)。

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔綜合溢利人民幣1,583,747,000元(二零一二年：人民幣1,150,943,000元)及年內已發行3,500,000,000股普通股計算。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

10 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利的計算乃基於本公司普通股權益股東應佔綜合溢利人民幣1,616,850,000元(二零一二年：人民幣1,150,943,000元)除以視作根據本公司首次公開發售前購股權計劃(附註29)無償發行股份之影響及轉換可換股債券(附註27)之影響作出調整後的普通股加權平均數3,653,092,000股(二零一二年：3,515,034,000股)計算，結果如下：

(i) 本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本公司普通權益股東應佔溢利	1,583,747	1,150,943
可換股債券負債部分實際利息之稅後影響	45,787	—
按可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值變動之稅後影響	(12,684)	—
本公司普通權益股東應佔溢利(攤薄)	1,616,850	1,150,943

(ii) 普通股之加權平均數(攤薄)

	二零一三年	二零一二年
於十二月三十一日普通股之加權平均數	3,500,000,000	3,500,000,000
視作根據以下各項發行股份的影響：		
本公司首次公開發售前購股權計劃以零代價視為發行股份	18,423,000	15,034,000
轉換可換股債券	134,669,000	—
於十二月三十一日攤薄後普通股之加權平均數	3,653,092,000	3,515,034,000

11 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、辦公樓 設備及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本／視作成本：				
於二零一二年一月一日	9,081	15,163	5,097	29,341
添置	6,341	416	2,003	8,760
轉撥自投資物業	113,400	—	—	113,400
於二零一二年十二月三十一日／ 二零一三年一月一日	128,822	15,579	7,100	151,501
添置	—	787	3,641	4,428
轉撥自持作出售竣工物業	14,203	—	—	14,203
出售一間附屬公司	—	—	(30)	(30)
於二零一三年十二月三十一日	143,025	16,366	10,711	170,102
累計折舊：				
於二零一二年一月一日	(1,894)	(5,383)	(1,437)	(8,714)
年內支出	(5,011)	(3,557)	(1,064)	(9,632)
於二零一二年十二月三十一日／ 二零一三年一月一日	(6,905)	(8,940)	(2,501)	(18,346)
年內支出	(3,398)	(3,741)	(2,706)	(9,845)
出售一間附屬公司	—	—	3	3
於二零一三年十二月三十一日	(10,303)	(12,681)	(5,204)	(28,188)
賬面淨值：				
於二零一三年十二月三十一日	132,722	3,685	5,507	141,914
於二零一二年十二月三十一日	121,917	6,639	4,599	133,155

樓宇均位於根據中期租賃所持有的中國土地上。

獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)近期曾對估物業所在位置及所屬類別的物業進行估值，根據其發出之估值報告，二零一二年七月三十一日，本集團以視作成本人民幣113,400,000元轉撥若干投資物業至自用樓宇。評估於中國之物業權益時，第一太平戴維斯採用直接比較法，並參考鄰近地區相若物業的近期交易。截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無投資物業轉為擁有人佔用樓宇。

二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣22,662,000元(二零一二年：人民幣24,720,000元)的若干樓宇並無房產證。本集團正在申請相關房產證。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

12 投資物業

	投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	2,142,000	1,631,100	3,773,100
添置	—	295,595	295,595
轉撥自持作出售竣工物業	102,579	—	102,579
公平值調整	597,376	109,505	706,881
轉撥至投資物業	173,500	(173,500)	—
轉撥至物業、廠房及設備	(41,500)	(71,900)	(113,400)
轉撥至分類為持作出售非流動資產	(56,955)	—	(56,955)
於二零一二年十二月三十一日	2,917,000	1,790,800	4,707,800
相當於：			
成本	564,773	1,438,636	2,003,409
公平值調整	2,352,227	352,164	2,704,391
	2,917,000	1,790,800	4,707,800
於二零一三年一月一日	2,917,000	1,790,800	4,707,800
添置	6,263	190,896	197,159
轉撥自持作出售竣工物業	493,683	—	493,683
公平值調整	1,591,254	150,904	1,742,158
轉撥至投資物業	95,900	(95,900)	—
於二零一三年十二月三十一日	5,104,100	2,036,700	7,140,800
相當於：			
成本	1,063,859	1,626,275	2,690,134
公平值調整	4,040,241	410,425	4,450,666
	5,104,100	2,036,700	7,140,800
賬面值：			
於二零一三年十二月三十一日	5,104,100	2,036,700	7,140,800
於二零一二年十二月三十一日	2,917,000	1,790,800	4,707,800

12 投資物業(續)

物業之公平值計量

(i) 公平值層級

下列表格所列為本集團於本報告期末按經常基準計量之物業公平值，按照國際財務報告準則第13號「公平值計量」之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列技術評估所使用輸入數據的可靠程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據即在活躍市場上有報價(未調整)的相同資產或負債估值技術計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的重要輸入數據的估值技術計量公平值。市場數據不可用於不可觀察的重要輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據的估值技術計量公平值

	於二零一三年 十二月三十一日 公平值	於二零一三年 十二月三十一日 公平值計量 分類至第三級
	人民幣千元	人民幣千元

經常性公平值計量

— 投資物業	7,140,800	7,140,800
--------	-----------	-----------

於本年度，概無公平值計量轉入或轉出第三層級。本集團之政策為，在公平值於報告期末發生層級間轉移時對其進行確認。

本集團按公平值列賬之物業投資於二零一三年十二月三十一日再次評估。此次重估經由獨立測量公司第一太平戴維斯進行，其僱員為香港測量師學會資深會員，且具備近期對相同地段類似物業估值的經驗。於每次中期及年度報告當日進行評估時，本集團物業經理及高級管理層已與測量員討論估值假設及估值結果。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

12 投資物業(續)

物業之公平值計量(續)

(ii) 有關第三層級公平值計量的資料

	評估技術	不可觀察 的輸入數	範圍
投資物業	收益資本法	收益	2.0%–6.5%
		市場月租賃率 (人民幣元/平方米)	4–228
	直接比較法	佔有率	90%–98%
		市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	27,200–28,900

已落成投資物業的公平值一般採用收益資本法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將潛在收入及復歸收入予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的市值租金乃根據該物業及其他類似物業已觀察的估計租金增加的近期租務情況，採用直接比較法而釐定。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的可比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法後計算所得。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及開發商的利潤及風險。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，收益淨額人民幣1,742,158,000元(二零一二年：人民幣697,355,000)及相關遞延稅項人民幣737,939,000元(二零一二年：人民幣174,339,000元)已於該期間就投資物業於綜合損益表確認。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於本集團訂立租賃協議開始經營租賃，將若干持作出售竣工物業之用途更改為賺取租金收入，因此，本集團將若干持作出售竣工物業轉撥至投資物業。就此，轉撥之公平值收益人民幣1,423,017,000元(二零一二年：人民幣496,888,000元)已確認。

若干授予本集團之銀行貸款由賬面總值人民幣2,075,059,000元(二零一二年：人民幣532,500,000元)之投資物業及發展中投資物業共同擔保(附註25)。

13 於合營企業的權益

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分佔資產淨值	774,888	161,292
指：		
於一月一日分佔資產淨值	161,292	42,135
於收購日期分佔可識別資產淨值	90,000	—
分佔溢利	523,596	119,157
於十二月三十一日分佔資產淨值	774,888	161,292

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13 於合營企業的權益(續)

有關本集團於合營企業的權益詳情如下(按權益法計入綜合財務報表)：

公司名稱	成立日期 及地點	註冊/ 繳足股本	本集團所持實際權益		主要業務
			二零一二年	二零一三年	
武漢大世界投資發展有限公司(「武漢大世界投資」)	二零零八年 五月十二日 中國	人民幣 100,000,000元	50%	50%	物業開發
武漢大世界市場管理有限公司	二零一二年 六月二十七日 中國	人民幣 1,000,000元	50%	50%	物業管理
武漢卓爾盛唐置業有限公司	二零一三年 五月十七日 中國	人民幣 375,000,000元/ 人民幣 150,000,000元	—	60%	物業開發

所有該等企業均為非上市企業實體，概無獲得其市場報價。

13 於合營企業的權益(續)

武漢大世界投資就任何會計政策差異經調整財務資料概要及與綜合財務報表的賬面值之對賬披露如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
武漢大世界投資總額		
流動資產	607,240	865,416
非流動資產	1,739,182	38,002
流動負債	(247,067)	(580,834)
非流動負債	(728,583)	—
權益	(1,370,772)	(322,584)
計入以上資產及負債：		
現金及現金等價物	75,639	23,054
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(43,523)	(235,276)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(728,583)	36,899
收益	114,239	771,677
年內溢利	1,048,121	238,381
其他全面收入	—	—
全面收入總額	1,048,121	238,381
已收武漢大世界投資發展有限公司股息	—	—
計入以上溢利：		
投資物業公平值增加	1,260,708	—
折舊及攤銷	(653)	—
利息收入	89	—
借款開支	(20,000)	—
集團權益與武漢大世界投資之對賬		
武漢大世界投資淨資產的權益總額	1,370,772	322,584
本集團實際權益	50%	50%
本集團分佔武漢大世界投資淨資產的權益	685,386	161,292
計入綜合財務報表賬面值	685,386	161,292

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

13 於合營企業的權益(續)

個別並不重大合營企業的綜合資料：

武漢大世界市場管理有限公司及武漢卓爾盛唐置業有限公司的財務資料概要披露如下(就任何會計政策差異經調整)：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
綜合財務報表中個別並不重大合營企業的總賬面值	89,502	—
本集團分佔該等合營企業總金額		
年內虧損	(465)	—
其他全面收入	—	—
全面收入總額	(465)	—

14 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
可收回即期稅項：		
中國企業所得稅	8,183	1,099
中國土地增值稅	84,435	17,771
	92,618	18,870
應付即期稅項：		
中國企業所得稅	72,089	443,891
中國土地增值稅	—	48,826
	72,089	492,717

14 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產/(負債)的組成部分及年內之變動如下：

	中國附屬					總計 人民幣千元
	中國土地 增值稅撥備 人民幣千元	投資物業之 公平值調整 人民幣千元	公司溢利之 預扣稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	
以下產生的遞延稅項：						
於二零一二年一月一日	3,573	(532,051)	(4,301)	—	(1,963)	(534,742)
計入綜合損益表/ (自綜合損益表扣除)	5,541	(165,733)	(700)	10,519	20,737	(129,636)
於二零一二年 十二月三十一日	9,114	(697,784)	(5,001)	10,519	18,774	(664,378)
以下產生的遞延稅項：						
於二零一三年一月一日	9,114	(697,784)	(5,001)	10,519	18,774	(664,378)
計入綜合損益表/ (自綜合損益表扣除)	(26,018)	(738,969)	5,001	(10,519)	6,454	(764,051)
於二零一三年 十二月三十一日	(16,904)	(1,436,753)	—	—	25,228	(1,428,429)

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

14 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	2,520	10,519
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	1,430,949	674,897

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(u)所載的會計政策，於二零一三年十二月三十一日，本集團並未就未動用稅項虧損人民幣144,899,000元(二零一二年：人民幣90,659,000元)確認遞延稅項資產。董事認為該等附屬公司於未來不可能有應課稅溢利用以抵銷可動用虧損。

未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
二零一三年	—	296
二零一四年	2,026	3,842
二零一五年	10,446	10,446
二零一六年	17,224	22,143
二零一七年	38,811	53,932
二零一八年	76,392	—

(d) 未確認遞延稅項負債

中國企業所得稅法及其實施規則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業向其非中國居民企業投資者以所賺取溢利分派股息須繳納10%的預扣稅，除非根據稅收協定或安排進行扣減除外。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅率。

由於本集團可控制其中國附屬公司分派溢利的數額及時間，故僅於預期該等溢利將於可預見未來分派時對遞延稅項負債計提撥備。

14 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(d) 未確認遞延稅項負債(續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團中國附屬公司之未分派中國溢利總額約為人民幣1,247,798,000元(二零一二年：人民幣1,394,817,000元)，而本集團並未就該等溢利計提股息預扣稅撥備。

15 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市投資，按成本	—	—
向附屬公司注資	15,811	15,811
應收附屬公司款項	1,344,085	967,561
	1,359,896	983,372

附屬公司的結餘為無抵押、免息且並無固定還款期。預期該等結餘將於一年後收回。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15 於附屬公司的權益(續)

下文列示於二零一三年十二月三十一日本集團主要附屬公司之詳情。除另有指明外，所持股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立日期 及營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾發展(BVI)控股 有限公司	二零一零年 九月十日 英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1港元	100%	100%	—	投資控股
卓爾發展(香港)控股 有限公司(「卓爾香港」)	二零零三年 三月二十五日 香港	100港元	100%	—	100%	投資控股
卓爾發展(武漢)有限公司 (「卓爾發展中國」)	一九九八年 十月二十三日 中國	39,800,000 港元	100%	—	100%	投資控股及 廣告服務
漢口北集團有限公司 (「漢口北集團」)	二零零九年 二月十一日 中國	人民幣 59,600,000元	100%	—	100%	投資控股
卓爾投資集團有限公司 (「卓爾投資集團」)	二零零四年 十二月三十一日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	投資控股及 物業開發

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立日期 及營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
武漢物聯港投資開發 有限公司	二零一一年 三月三日 中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北國際商品交易 中心有限公司	二零一一年 四月六日 中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北商貿市場投資 有限公司	二零零七年 四月十六日 中國	人民幣 55,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北市場管理 有限公司	二零零八年 三月十四日 中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業管理
武漢漢口北物流有限公司	二零零九年 一月十四日 中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物流管理
武漢卓爾四季酒店管理 有限公司	二零零九年 三月十二日 中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業管理

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立日期 及營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
武漢漢口北商情廣告 有限公司	二零零八年 十二月十一日 中國	人民幣 1,500,000元	100%	—	100%	廣告服務
武漢漢口北新城建設 有限公司	二零一零年 一月四日 中國	人民幣 1,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢總部基地建設有限公司	二零零七年 一月九日 中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢東方卓爾置業有限公司 (「武漢東方卓爾置業」)	二零零七年 十月十日 中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢客廳投資有限公司	二零一零年 四月二十七日 中國	人民幣 30,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾城投資發展有限 公司(「卓爾城投資發展」)	二零一零年 四月八日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業開發

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立日期 及營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
武漢卓爾物業管理有限公司 (「武漢卓爾物業管理」)	二零零五年 十月二十四日 中國	人民幣 5,000,000元	100%	—	100%	物業管理
湖北卓華地產有限公司 (「湖北卓華地產」)	二零零九年 九月二日 中國	人民幣 246,000,000元	100%	—	100%	物業開發
湖北湖畔豪庭房地產開發 有限公司	二零零四年 四月二十六日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢新銳房地產開發 有限公司	二零零四年 六月二十二日 中國	人民幣 20,000,000元	100%	—	100%	物業開發
武漢盤龍卓爾置業有限公司 (「武漢盤龍置業」)	二零零八年 十二月二十九日 中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	物業開發
卓爾發展(襄陽)有限公司	二零一一年 四月八日 中國	20,000,000港元 ／3,000,000港元	100%	—	100%	物業開發

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立日期 及營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
正安實業(武漢)有限公司 (「正安武漢」)	一九九六年 十月十八日 中國	17,500,000美元	51%	—	51%	物業開發
卓爾發展(瀋陽)有限公司	二零一一年 十一月七日 中國	192,765,000美元 /98,460,237美元	100%	—	100%	物業開發
武漢卓爾職業足球俱樂部 有限公司	二零一一年 二月九日 中國	人民幣 55,000,000元	100%	—	100%	足球俱樂部
陝西卓爾西域實業發展 有限公司(「陝西卓爾」)	二零一一年 十二月二十二日 中國	人民幣 100,000,000元 /人民幣 30,000,000元	70%	—	70%	物業開發
正安資產(開曼群島)實業 股份有限公司 (「正安資產」)	一九九七年 十一月二十一日 開曼群島	10,000,000美元 /8,010,000美元	100%	—	100%	投資控股

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立日期 及營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 所持	附屬公司 所持	
卓爾發展(長沙)有限公司	二零一二年 一月五日 中國	人民幣 100,000,000元	80%	—	80%	物業開發
卓爾發展(天津)有限公司	二零一三年 四月七日 中國	人民幣 442,000,000元	100%	—	100%	物業開發
卓爾發展(孝感)有限公司	二零一三年 九月二十六日 中國	人民幣 100,000,000元	100%	—	100%	物業開發
卓爾發展(荊州)有限公司	二零一三年 九月二十七日 中國	100,000,000美元 /27,692,718美元	100%	—	100%	物業開發
武漢漢口北電子商務 有限公司	二零一三年 七月十六日 中國	人民幣 1,500,000元	100%	—	100%	電子商務
武漢卓爾悅城投資有限公司	二零一三年 八月二十六日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	—	100%	物業開發

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，董事認為概無對於本集團重大之非控股權益。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

16 發展中物業

(a) 綜合財務狀況表內的發展中物業包括：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
預期於一年內收回 待售發展中物業	3,559,877	1,948,394
預期於一年後收回 持作未來發展之待售物業 待售發展中物業	803,956 1,302,301	146,256 1,902,473
	2,106,257	2,048,729
	5,666,134	3,997,123

於二零一三年十二月三十一日，本集團金額為人民幣零元(二零一二年：人民幣42,154,000元)的若干發展中物業，根據有關土地使用權協議指定為僅供本集團自用，不可自由轉讓且不可為獲取租金收入而放租。

於二零一三年十二月三十一日，賬面總值為人民幣1,675,043,000元(二零一二年：人民幣757,588,000元)的若干發展中物業用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註25)。

(b) 計入發展中物業的租賃土地之賬面值分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
在中國，租期50年或以上：	723,279	378,763

17 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業均位於中國，租期為40至70年不等，全部按成本列賬。

於二零一三年十二月三十一日，賬面總值為人民幣565,099,000元(二零一二年：人民幣370,707,000元)的持作出售竣工物業用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註25)。

18 存貨

存貨為低值易耗品，按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。

19 貿易及其他應收款項、預付款項

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期	36,008	24,078
逾期超過3個月但不足12個月	13,182	4,350
逾期超過12個月	4,004	21,650
貿易應收款項，扣除呆賬撥備	53,194	50,078
預付營業稅及其他稅項	102,267	32,522
按金、預付款項及其他應收款項	1,226,310	771,074
	1,381,771	853,674

貿易應收款項主要來自銷售物業所得款項。銷售物業所得款項根據有關買賣協議條款一次性支付或分期支付。倘一次性付款，通常須於訂立銷售合同當日結算。倘分期付款，則訂立合同時須支付購買價30%至50%，而餘下應付款項須於簽署合同當日前支付。

本集團信貸政策之詳情載於附註31(a)。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

20 受限制現金

受限制現金賬面總值中之人民幣374,500,000元(二零一二年：人民幣19,422,000元)用作本集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註25)。

21 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及手頭現金	738,758	998,131	10,889	1,071

於二零一三年十二月三十一日，本集團旗下中國附屬公司的現金及銀行結餘不可自由兌換為其他貨幣且須遵守中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

銀行及手頭現金包括下列以本集團主要營運附屬公司功能貨幣以外貨幣計值的款項：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
	原貨幣 港元	79,508

22 經營所用現金

除稅前溢利與經營所用現金對賬如下：

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利		2,547,287	1,670,985
調整：			
攤銷	5(c)	16,014	5,711
折舊	5(c)	9,845	9,632
其他虧損淨額	4	8,602	9,812
利息收入	5(a)	(3,928)	(3,407)
利息開支及其他借貸成本	5(a)	22,824	3,907
可換股債券嵌入式衍生工具部分公平值收益	27	(12,684)	—
可換股債券之利息開支	27	45,787	—
可換股債券之匯率調整	27	(6,041)	—
分類至可持作銷售之非流動資產及投資物業之公平值增加		(319,141)	(200,467)
轉撥持作出售竣工物業至投資物業的公平值收益		(1,423,017)	(496,888)
應佔合營企業溢利	13	(523,596)	(119,157)
以權益結算股份支付款項	5(b)	6,243	9,118
遞延收入攤銷	26	(70,881)	(5,748)
出售一間附屬公司之收益	35	(5,756)	—
		291,558	883,498
發展中物業、持作出售竣工物業、存貨增加		(2,234,077)	(2,514,459)
貿易及其他應收款項、預付款項(增加)/減少		(549,415)	54,674
貿易及其他應付款項增加		1,160,487	562,165
已收政府補助增加		—	45,690
其他遞延收入增加		21,845	31,020
經營所用現金		(1,309,602)	(937,412)

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

23 分類為持作出售非流動資產／與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事檢討本集團投資物業組合並計劃出售投資物業若干單位。有關投資物業可以現狀即時出售，而董事認為極有可能出售。二零一三年十二月三十一日，分類為持作出售非流動資產及與該等資產直接有關的負債如下：

分類為持作出售非流動資產

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資物業	158,000	200,000

與分類為持作出售非流動資產直接相關的負債

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
遞延稅項負債	35,935	45,474

24 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付第三方款項				
貿易應付款項(附註)	944,055	640,986	—	—
預收款項	2,037,316	1,256,938	—	—
其他應付款項及應計費用	545,251	492,441	3,400	—
	3,526,622	2,390,365	3,400	—
應付關連方款項				
應付附屬公司款項	—	—	50,572	48,329
	3,526,622	2,390,365	53,972	48,329

附註：

貿易及其他應付款項內按發票日期呈報之貿易應付賬款於呈報期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
3個月內	266,975	194,734
超過3個月但不足12個月	587,873	433,651
超過12個月	89,207	12,601
	944,055	640,986

貿易應付款項主要指應付承包商款項。根據進度及協定發展階段向承包商分期付款。本集團一般保留2%至5%相關款項作為保證金。

計入貿易應付款項的應付保證金為人民幣19,956,000元(二零一二年：人民幣12,601,000元)，預期於一年後結算。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

25 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行貸款及其他金融機構貸款如下：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期		
有抵押		
銀行貸款(附註(i)及(ii))	1,646,808	473,160
其他金融機構貸款		
— 即期部分(附註(i)及(iii))	90,000	50,000
無抵押		
銀行貸款(附註(i))	276,000	22,000
	2,012,808	545,160
非即期		
有抵押		
銀行貸款(附註(i))	1,984,950	1,260,540
其他金融機構貸款		
— 非即期部分(附註(i)及(iii))	410,000	200,000
無抵押		
銀行貸款(附註(i))	690,000	966,000
	3,084,950	2,426,540
	5,097,758	2,971,700

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款及其他金融機構貸款均以本集團現時旗下附屬公司各自的功能貨幣計值。

本集團流動資金風險管理的其他詳情載於附註31(b)。

25 銀行貸款及其他金融機構貸款(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，銀行貸款及其他金融機構貸款的年利率介乎6.00%至9.66%(二零一二年：每年6.15%至9.66%)，並以下列資產作擔保：

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
受限制現金	374,500	19,422
投資物業	484,059	470,736
發展中投資物業	1,591,000	61,764
持作開發以供出售之租賃土地	929,721	—
待售發展中物業	1,675,043	757,588
持作出售竣工物業	565,099	370,707
	5,619,422	1,680,217

附註：

- (i) 本集團若干銀行信貸及借貸須符合有關：(1)本集團若干營運附屬公司財務狀況表比率；(2)本集團若干營運附屬公司溢利分派限制；或(3)如售出有關物業項目可售總面積70%則須提早償還本金之契諾的規定。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反契諾，則已支取信貸額須於要求時償還。本集團定期監察該等契諾的遵守情況。
- (ii) 於二零一三年十二月三十一日，本集團於中國的商業銀行獲得的未動用貸款融資總額為人民幣1,167,300,000元。
- (iii) 就其他金融機構貸款人民幣200,000,000元(二零一二年：人民幣250,000,000元)而言，倘售出有關物業可售面積70%(以下稱為「70%觸發點」)，則須提早償還，董事將該借貸視為二零一三年十二月三十一日之非流動負債，乃由於報告期末，簽約可售樓面積低於70%。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，70%的觸發點並未違反。此外，根據二零一二年十二月三十一日發出的書面確認函，有關金融機構確認，即使本集團在達致70%上限後並無提早償還本金，亦不會被視為違反契諾規定。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

26 遞延收入

	本集團	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	686,348	615,383
年內變動		
— 已收政府補助(附註(i))	—	45,690
— 有關若干售後租回安排之遞延收益(附註(ii))	21,845	31,023
— 年內攤銷	(70,881)	(5,748)
	637,312	686,348
減：計入流動負債之款項	(600,726)	(658,497)
計入非流動負債之款項	36,586	27,851

附註：

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團自地方政府辦事處，即武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處獲得人民幣560,000,000元的墊款。根據武漢市東西湖區人民政府將軍路街道辦事處財政所於二零一一年四月二日發出的書面通知有關補助用於補貼本集團附屬公司卓爾城投資發展所承接項目的基建建設。

本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，就上述項目自同一政府辦事處再次分別收取人民幣45,690,000元及人民幣44,499,000元。

- (ii) 本集團就出售物業訂立若干銷售合同，其後根據經營租賃按協定的租金自相關買方租回若干已出售物業，租期五年。根據本集團(承租人)與有關買方(出租人)所訂立的該等租約(統稱「租回協議」)條款，協定的租金高於當時同類物業市場租金。董事確認根據該等租回協議租回的物業作分租用途，且本集團已按當時市場租金分租大部分該等物業予外界租戶。確認出售該等物業後，部分出售所得款項(即根據租回協議協定的租金與租回協議訂立時釐定的當時市場租金之差額現值)已遞延並於租回協議各租期內作為後續租金開支之補助攤銷。二零一三年十二月三十一日，由出售及租回安排產生的遞延收益為人民幣21,845,000元(二零一二年：人民幣31,023,000元)，截至二零一三年十二月三十一日止年度攤銷的金額為人民幣9,205,000元(二零一二年：人民幣5,748,000元)。二零一三年十二月三十一日之遞延收益結餘中有人民幣12,212,000元預計於一年內結算，而餘下人民幣36,586,000元預計於二零一五年至二零一八年結算。

27 可換股債券

於二零一三年六月十九日，本公司發行本金總額100百萬美元(「美元」)二零一八年六月十九日(「到期日」)到期的可換股債券，並附有選擇權可於二零一三年六月十九日後12個月期間結束當日或之前發行不超過50百萬美元增發債券，惟須經本公司與認購人雙方同意。可換股債券年息5.5厘，每半年支付。本公司應付的所有款項由本公司所有附屬公司(根據中國法律組建者除外)擔保。

倘截至到期日可換股債券持有人未行使換股權，或可換股債券未被購買或贖回，則本公司將贖回債券，贖回價為本金額的135.40722%、截至到期日的未付累計利息及不轉換溢價付款(定義見下文)。

可換股債券持有人轉換可換股債券為普通股的權利如下：

- 自二零一三年六月十九日起至到期日前第七日營業時間結束止可隨時行使換股權。
- 按照可換股債券條款，因轉換可換股債券而發行的股份數目將按可換股債券的本金額(以7.7636港元兌1.00美元的固定匯率轉換)除以當時生效的每股3.0799港元(初步「換股價」)，或會調整計算。
- 換股價可於二零一四年六月十九日及二零一五年六月十九日根據本公司股價重定。

根據可換股債券條款及條件，本公司於贖回任何可換股債券時須支付可換股債券本金額每200,000美元付13,160美元(「不轉換溢價付款」)。

倘(i)可換股債券持有人於二零一六年六月十九日選擇；或(ii)發生終止交易、暫停交易或控制權變更後，可換股債券持有人可要求本公司贖回可換股債券。

倘(i)因修訂若干法律或法規而本公司已經或將有責任支付額外稅款；或(ii)原已發行的可換股債券中至少90%已轉換、贖回或購買及註銷，則本公司可贖回可換股債券。

上述換股權及贖回權視為可換股債券嵌入式衍生工具部分，並於各報告日期重估。

於二零一三年十二月三十一日，可換股債券未贖回本金額為100百萬美元。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

27 可換股債券(續)

於二零一三年十二月三十一日的可換股債券分析如下：

	本集團及本公司		總計 人民幣千元
	主負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元	
於二零一三年六月十九日發行的可換股債券初步公平值	506,584	110,186	616,770
與負債部分有關的發行開支	(18,503)	—	(18,503)
發行可換股債券所得款項淨額	488,081	110,186	598,267
截至二零一三年十二月三十一日			
累計利息開支(i)及附註5(a)	45,787	—	45,787
年內已付利息開支	(17,032)	—	(17,032)
衍生工具部分公平值變動	—	(12,684)	(12,684)
滙率調整	(6,041)	—	(6,041)
於二零一三年十二月三十一日的可換股債券	510,795	97,502	608,297
減：一年內到期的應付利息	(1,040)	—	(1,040)
於二零一三年十二月三十一日可換股債券的非流動部分	509,755	97,502	607,257

(i) 利息開支

可換股債券負債部分的利息開支使用實際利率法以實際年利率18.28%計算。

(ii) 已行使換股權

於二零一三年十二月三十一日，可換股債券並未轉換。

(iii) 根據可換股債券認購協議，可換股債券須於各報告期符合關於本集團財務狀況表比率及本公司股東應佔權益數額之契約。倘本集團違反該契約，則可換股債券須按要求即時償還。本集團定期監控其對有關契約的遵守情況。於二零一三年十二月三十一日，概無違反與可換股債券有關之契約。

28 僱員退休福利

定額供款退休計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定為根據香港僱傭條例管轄範圍受僱之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按照僱員相關收入5%向計劃供款，惟每月相關收入上限為25,000港元。此計劃之供款即時歸屬。

中國法規規定，本集團須為其僱員參與省市政府所組織之各種定額供款退休計劃。本集團須按僱員工資、花紅及若干津貼之20%向退休計劃供款。參加計劃之員工有權獲得相當於按其退休時工資之固定比率計算之退休金。除上述年度供款外，本集團毋須就與此等計劃相關之退休金福利承擔其他重大付款責任。

29 以權益結算股份付款

本集團全資附屬公司卓爾發展(香港)控股有限公司(「卓爾香港」)於二零一零年六月一日採納購股權計劃(「二零一零年購股權計劃」)，邀請若干合資格參與者接納購股權(「二零一零年購股權」)，以按行使價每股人民幣227,047元認購作為本公司重組一部分而將註冊成立且將予上市之公司1%的股份，尚未行使的購股權總數為100份。根據二零一零年購股權計劃文件，二零一零年購股權於首次公開發售發生後方可歸屬。

根據二零一零年購股權計劃的相關條款，二零一零年購股權會轉換為本公司的購股權，而僱員購股權的行使價及數目會於購股權轉換時按比例調整。

根據二零一一年六月二十日(修訂日期)各承授人向本公司及卓爾香港簽署的購股權轉換函，二零一零年購股權轉換為本公司的購股權。因此，二零一零年購股權計劃的100份購股權根據相同條款及條件轉換為29,750,000份本公司發行的首次公開發售前購股權計劃的購股權，而相關行使價已按比例調整。轉換購股權視作修訂二零一零年購股權。該修訂並不導致購股權公平值於修訂日期的價值增加。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

29 以權益結算股份付款(續)

(a) 購股權的條款及條件如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	已授出的首次公開發售前購股權數目		
			董事	僱員	總計
二零一一年 六月一日	二零一一年 七月十三日	二零一六年 七月十二日	2,037,875	937,125	2,975,000
二零一一年 六月一日	二零一二年 七月十三日	二零一六年 七月十二日	3,056,812	1,405,688	4,462,500
二零一一年 六月一日	二零一三年 七月十三日	二零一六年 七月十二日	4,075,750	1,874,250	5,950,000
二零一一年 六月一日	二零一四年 七月十三日	二零一六年 七月十二日	5,094,688	2,342,812	7,437,500
二零一一年 六月一日	二零一五年 七月十三日	二零一六年 七月十二日	6,113,625	2,811,375	8,925,000
			20,378,750	9,371,250	29,750,000

(b) 首次公開發售前購股權計劃按經調整基準的數目及加權平均行使價如下：

	加權平均 行使價 港元	購股權數目
期初及期末尚未行使	0.871	29,452,500
期末尚可行使	0.871	13,387,500

首次公開發售前購股權之加權平均剩餘預計年期為3年。

29 以權益結算股份付款(續)

(c) 購股權公平值及假設

因換取二零一零年購股權而所獲服務的公平值乃參考所授二零一零年購股權的公平值計量。二零一零年購股權的估計公平值基於二項式期權定價模式及下述假設計量：

預期波幅(以二項式模式所採用加權平均波幅表示)	56%
購股權年期	6年
預期股息	零
無風險利率	1.92%

預期波幅乃根據同類上市公司過往幾年的過往股價波幅得出。預期股息乃以管理層的最佳估計為基準。無風險利率參考香港外匯基金票據／債券的收益率得出。

除上述條件外，概無與首次公開發售前購股權相關的其他市況及服務條件。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 股本及儲備

(a) 權益組成部分之變動

本集團綜合權益各組成部分之期初與期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司權益個別組成部分於呈報期初與期末之變動詳情如下：

附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	以權益 結算股份		保留溢利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			支付儲備 人民幣千元 30(c)(iv)	匯兌儲備 人民幣千元 30(c)(iii)		
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	29,071	1,179,689	21,260	(19,047)	8,428	1,219,401
截至二零一二年十二月三十一日 止年度的權益變動：						
年內全面收入總額	—	—	—	136	81,695	81,831
以權益結算股份支付交易	—	—	9,118	—	—	9,118
年內宣派的股息 30(g)	—	—	—	—	(85,000)	(85,000)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	29,071	1,179,689	30,378	(18,911)	5,123	1,225,350
截至二零一三年十二月三十一日 止年度的權益變動：						
年內全面收入總額	—	—	—	(32,816)	164,968	132,152
以權益結算股份支付交易	—	—	6,243	—	—	6,243
年內宣派的股息 30(g)	—	—	—	—	(167,286)	(167,286)
於二零一三年十二月三十一日	29,071	1,179,689	36,621	(51,727)	2,805	1,196,459

30 股本及儲備(續)

(b) 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	8,000,000	80,000	8,000,000	80,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股 於一月一日及十二月三十一日	3,500,000	35,000	3,500,000	35,000

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並且有權在本公司會議上按照每持有一股股份獲得一票的比例參與投票。所有普通股就本公司餘剩資產均享有同等權利。

(c) 儲備

(i) 股份溢價

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可用於向股東支付分派或股息，惟須確保緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付日常業務過程中到期的債務。

(ii) 中國法定儲備

根據本集團中國附屬公司的組織章程細則及有關法定法規，須以按中國會計規則及法規釐定的除稅後溢利之10%向法定儲備金撥款，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。該儲備金可用於抵銷中國附屬公司的累計虧損或增資，惟轉換後儲備金結餘不少於註冊資本的25%，且除於清盤時，不可用於分派。

(iii) 滙兌儲備

滙兌儲備包括因換算非人民幣的功能貨幣經營財務報表而產生的所有相關滙兌差額。該儲備按附註1(x)所載的會計政策處理。

(iv) 以權益結算股份支付儲備

以權益結算股份支付儲備指按附註1(t)(ii)所述根據就以股份付款採納的會計政策計算授予本集團僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平值。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

30 股本及儲備(續)

(c) 儲備(續)

(v) 其他儲備

其他儲備來自與擁有人以其權益擁有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購代價與相關出售／收購日期資產淨值之差額所產生資本儲備盈餘／虧絀。

(d) 非控股權益

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團以代價人民幣20,000,000元向第三方出售卓爾發展(長沙)有限公司20%的權益。

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以向本集團的物業開發項目提供資金、為股東及其他利益相關人士提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，務求在以較高借貸水平謀取較高股東回報與維持穩健資金狀況以享有優勢及保障兩者間取得平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

本公司或其任何附屬公司均毋須遵守外部施加的資本規定。

(f) 可分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法案，經綜合及修訂)計算的本公司可供分派儲備約為人民幣1,182,494,000元(二零一二年：人民幣1,184,812,000元)，即二零一三年十二月三十一日本公司股份溢價約人民幣1,179,689,000元(二零一二年：人民幣1,179,689,000元)與保留溢利約人民幣2,805,000元(二零一二年：人民幣5,123,000元)之和。該等儲備可作分派，惟緊隨建議派發股息之日後，本公司須結算於日常業務過程中到期的債項。

30 股本及儲備(續)

(g) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
呈報期年末擬派末期股息每股普通股零港元 (二零一二年：每股普通股6港仙)	—	170,289

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，並無宣派中期股息。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內並無宣派末期股息(二零一二年：人民幣170,289,000元)。

報告期結束後建議派發的末期股息，並未於報告期末確認為負債。

(ii) 年內已批准及派付上個財政年度應付本公司權益股東之股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內已批准及派付上個財政年度末期股息每股6港仙 (二零一二年：每股3港仙)	167,286	85,000

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

31 金融風險管理及公平值

本集團於一般業務過程中面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團採用下述財務管理政策及慣例控制該等風險：

(a) 信貸風險

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團的信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項。本集團設有明確的信貸政策並持續監察面對的該等信貸風險。

現金存放於具優良信貸評級之金融機構，且本集團承受之任何單一金融機構的風險有限。基於該等機構的高信貸評級，管理層預期該等金融機構均會履行責任。

關於出租物業之租金收入，本集團持有足夠租賃按金以彌補可能面對的信貸風險。本集團定期編製應收款項之賬齡分析，並對此密切監控以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。已就估計不可收回款項計提足夠減值虧損。

鑑於客戶數目眾多，本集團並無集中信貸風險。本集團於年內並無錄得重大壞賬虧損。最高信貸風險為綜合財務狀況表中各金融資產之賬面值。除附註33所載本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他可能導致本集團面對信貸風險的擔保。於呈報期末該等財務擔保所涉的最高信貸風險披露於附註33。

有關本集團貿易及其他應收款項所產生信貸風險之進一步量化披露載於附註19。

(b) 流動資金風險

本集團管理層持續檢討本集團流動資金狀況，包括預計現金流入及流出、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借貸到期情況以及計劃物業開發項目之進度，以監控本集團的短期及長期流動資金需求。本集團的政策是定期監控流動資金需求及有否遵守借貸契諾，以確保備有足夠的現金儲備，及向主要金融機構取得充足已承諾資金，以應付長短期流動資金需求。

金融負債之到期日分析詳情披露於附註25及附註27。

31 金融風險管理及公平值(續)

(b) 流動資金風險(續)

本集團：

	二零一三年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款及 其他金融機構貸款	2,123,352	1,088,093	2,410,511	369,605	5,991,561	5,097,758
可換股債券	33,533	33,533	949,514	—	1,016,580	608,297
	2,156,885	1,121,626	3,360,025	369,605	7,008,141	5,706,055

	二零一二年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款及 其他金融機構貸款	565,051	865,101	2,082,947	61,050	3,574,149	2,971,700

本公司：

	二零一三年					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 人民幣千元	一年後 但於兩年內 人民幣千元	兩年後 但於五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
可換股債券	33,533	33,533	949,514	—	1,016,580	608,297

二零一二年：人民幣零元

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

31 金融風險管理及公平值(續)

(c) 利率風險

本集團利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制已抵押存款及以浮動利率發出的借貸。

由於預期銀行存款利率不會重大變動，故本集團預計不會對現金及現金等價物及已抵押存款造成重大影響。

本集團銀行貸款之利率及償還條款披露於綜合財務報表附註25。本集團並無就管理利率風險進行任何對沖活動。

敏感度分

於二零一三年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，倘利率整體上升／下降50個基點，則估計本集團之除稅後溢利及本公司權益股東應佔總權益將減少／增加約人民幣10,698,000元(二零一二年：除稅後溢利減少／增加約人民幣7,401,000元)。

利率變動不會影響綜合權益之其他組成部分。

上述敏感度分析顯示本集團之除稅後溢利／虧損及保留溢利以及綜合權益之其他部分可能產生之即時變動。敏感度分析假設利率變動於各呈報期末已發生並已用於重新計量本集團所持有並於各呈報期末使本集團面對公平值利率風險之金融工具。有關分析乃按截至二零一二年十二月三十一日止年度的相同基準作出。

(d) 貨幣風險

本集團的業務位於中國，以人民幣進行所有銷售交易。

本集團並無訂立任何遠期外匯合約。

31 金融風險管理及公平值(續)

(e) 公平值計量

(i) 按公平值計量金融資產及負債

公平值層級

下列表格所列為本集團於本報告期末按經常基準計量之物業公平值，按照國際財務報告準則第13號－公平值計量之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列技術評估所使用輸入數據的可靠程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據即在活躍市場上有報價(未調整)的相同資產或負債估值技術計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的重要輸入數據的估值技術計量公平值。市場數據不可用於不可觀察的重要輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察的重要輸入數據的估值技術計量公平值

	於二零一三年十二月三十一日				於二零一二年十二月三十一日			
	公平值計量分類至							
	於二零一三年 十二月三十一日 公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
本集團及本公司 經常性公平值計量 衍生金融工具： 可換股債券的嵌入式衍生工具 部分	97,502	—	97,502	—	—	—	—	—

截至二零一三年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一二年：人民幣零元)。本集團的政策為於報告期末公平值層級間發生轉化時予以確認。

第二級公平值計量中使用的估值技術及輸入數據

嵌入可換股債券的轉換期權及購回期權的公平值以二叉樹模型釐定。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

31 金融風險管理及公平值(續)

(e) 公平值計量(續)

(ii) 未按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一三年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具的賬面值較二零一二年十二月三十一日並無重大不同，惟以下金融工具，其賬面值及公平值披露如下：

	於二零一三年十二月三十一日公平值計量分類至						
	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日				於二零一二年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
本集團及本公司 可換股債券負債部分	510,795	537,673	—	537,673	—	—	—

32 承擔

(a) 經營租賃承擔

一出租人

本集團根據經營租賃租出若干樓宇設施。租期初步一般為1至10年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。有關投資物業賬面值的其他詳情載於附註12。

本集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額情況如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	87,549	37,937
一年後但於五年內	278,503	123,030
五年以上	12,972	14,284
	379,024	175,251

一承租人

本集團按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租期初步一般為五年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包括或然租金。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，於綜合損益表中就租賃樓宇設施確認開支人民幣43,880,000元(二零一二年：人民幣26,097,000元)。

本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額情況如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	31,686	39,617
一年後但於五年內	100,423	85,534
	132,109	125,151

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

32 承擔(續)

(b) 開發成本之資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團有關發展中投資物業及發展中物業的資本承擔如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 發展中投資物業	148,800	18,327
— 發展中物業	2,409,299	2,524,384
	2,558,099	2,542,711

33 或然負債

擔保

本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠負之按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

於各呈報期末就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保	1,533,359	1,575,521

本公司董事認為，由於本集團可接管相關物業的所有權並出售有關物業，以收回本集團向銀行支付的任何金額，因此本集團不大可能因該等擔保而遭受虧損。本公司董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行付款，則相關物業的公平市值能彌補本集團所擔保的未償按揭貸款。

由於本公司董事認為該等擔保之公平值極低，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

34 重大關連方交易

董事認為截至二零一三年十二月三十一日止年度的以下所有關連方交易乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款進行。

控股權益擁有人指閻志先生及陳麗芬女士。

(a) 主要管理人員交易

本集團之主要管理人員之酬金(包括附註7披露的向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	3,242	3,301
定額福利供款退休計劃之供款	86	83
以權益結算股份支付的開支(附註29)	6,243	9,118
	9,571	12,502

以上主要管理人員薪酬計入「員工成本」(附註5(b))。

(b) 與關連方的結餘

與關連方的結餘主要由於有關訂約方之間的撥款安排所致。於二零一三年十二月三十一日之結餘及其主要條款披露於附註19及24。

(c) 售出一間附屬公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣30,196,000元向卓爾控股有限公司(「卓爾控股」)出售其於武漢卓爾中心投資有限公司(「卓爾中心投資」)的全部股權。卓爾控股有限公司為控股權益擁有人控制之實體。關於售出詳情載列於附註35。

(d) 其他關連方交易

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已收取卓爾控股租金收入人民幣12,000元(二零一二年：人民幣12,000元)，根據上市規則第14A章所定義，其被視為本集團的關連人士。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已收取CIG Yangtze Port PLC租金收入人民幣82,000元(二零一二年：人民幣零元)。根據上市規則第14A章所定義，CIG Yangtze Port PLC被視為本集團的關連人士。

由於該等關連方交易的百分比率均低於0.1%，屬於上市規則第14A.33條規定的最低範圍，因此該交易豁免遵守上市規則第14A章申報、年度檢討、公佈及獨立股東批准之規定。

財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

35 出售附屬公司

於二零一三年七月一日，本集團以代價人民幣30,196,000元向卓爾控股出售其於卓爾中心投資的全部股權。

	附註	於出售日期的 賬面淨值 人民幣千元
物業、廠房及設備		27
現金及現金等價物		40
貿易及其他應收款項、預付款項		171
發展中物業		48,444
貿易及其他應付款項		(24,228)
即期稅項負債		(14)
資產淨額		24,440
已收代價，以現金支付		30,196
出售收益淨額	22	5,756
現金流量淨額		30,156

截至二零一三年十二月三十一日止年度，該已出售實體的虧損淨額為人民幣449,000元(二零一二年：人民幣2,316,000元)，計入本集團的綜合財務報表內。

36 直接及最終控股方

於二零一三年十二月三十一日，董事認為本集團直接母公司及最終控股方分別為卓爾發展投資有限公司及閻志先生。卓爾發展投資有限公司並未編製財務報表以供公眾使用。

37 已頒佈但於截至二零一三年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至本綜合財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈一些新修訂及一項新準則，惟該等修訂及新準則於截至二零一三年十二月三十一日止年度仍未生效且未於財務報表採納。其中，下列項目可能與本集團有關：

自以下時間或之後
開始之會計期間生效

國際會計準則第32號(修訂本)，金融工具：呈列

— 抵銷金融資產及金融負債

二零一四年一月一日

國際財務報告準則第9號金融工具

二零一五年一月一日

本集團正在評估該等修訂對綜合財務報表首次應用期間的影響。截至目前，本集團認為採用該等準則不會對綜合財務報表有重大影響。

主要物業資料

二零一三年十二月三十一日

本集團物業組合概要—主要發展中物業

項目	位置	預期 竣工日期	擬定用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心(一期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	二零一六年 十二月	商舖	1,036,639	2,703,724	100%
2 武漢客廳(一期)	中國湖北省 武漢市東西湖區 將軍路街	二零一六年 十二月	商住	284,568	834,441	100%
3 第一企業社區(四期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號	二零一七年 十二月	辦公室	394,881	592,321	100%
4 漢口北•卓爾 生活城一湖畔豪庭 (二期)	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區	二零一五年 十二月	住宅	105,453	219,242	100%
5 漢口北•卓爾 生活城一築錦苑	中國湖北省 武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及下集村	二零一五年 十二月	住宅	61,002	170,276	100%
6 瀋陽客廳(一期)	中國遼寧省瀋陽市于洪區 造化街道造化村	二零一四年 十二月	商住	157,531	279,322	100%
7 第一企業社區•長沙 總部基地(一期)	中國湖南省長沙市 開福區新港鎮植基村	二零一四年 十二月	商業及 辦公室	143,398	254,305	80%
8 荊州卓爾城	中國湖北省荊州市 荊州區紀南鎮三紅村	二零一四年 十二月	商舖	158,816	319,000	100%
9 天津國際商品交易中心	中國天津市西青區 精武學府工業園	二零一四年 十二月	商舖	224,923	519,458	100%

主要物業資料

二零一三年十二月三十一日

本集團物業組合概要—主要持作出售竣工物業

項目	位置	現時用途	建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	商舖及住宅	263,280	100%
2 第一企業社區 (一、二期及三期) 及1號高層辦公樓部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 楚天大道特1號	辦公室	174,508	100%
3 漢口北•卓爾 生活城—湖畔豪庭	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區	住宅	33,066	100%
4 武漢客廳(一期)	中國湖北省武漢市東西湖區 將軍路街	商住	49,864	100%

主要物業資料

二零一三年十二月三十一日

本集團物業組合概要—主要持作投資物業

項目	位置	竣工階段	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	竣工	331,231	100%
2 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	在建中	37,217	100%
3 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店村	竣工	25,550	100%
4 漢口北物流 貨運中心	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區劉店村	在建中	18,354	100%
5 第一企業社區 1號樓部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區楚天大道特1號	竣工	6,911	100%
6 第一企業社區 商業街部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區巨龍大道18號	竣工	2,415	100%
7 卓爾國際金融中心	中國湖北省武漢市江漢區 新華路及建設大道	在建中	97,203	51%

本集團物業組合概要—主要持作出售非流動資產

項目	位置	概約 建築面積 (平方米)	本集團的 權益(%)
1 漢口北國際 商品交易中心 部分物業	中國湖北省武漢市黃陂區 盤龍城經濟開發區 劉店及瀟口村	16,807	100%

財務概要

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
業績					
營業額	1,581,188	1,489,928	2,454,208	769,737	476,607
毛利	664,849	1,082,880	1,739,034	356,527	168,611
投資物業及分類為持作出售 非流動資產之公平值增加	319,141	200,467	255,881	626,563	782,365
轉撥持作出售竣工物業至投資 物業的公平值收益	1,423,017	496,888	—	—	—
下列人士應佔年內溢利：					
本公司權益股東	1,583,747	1,150,943	1,194,732	635,072	655,074
非控股權益	45,273	18,022	(10,857)	(1,886)	167
年內溢利	1,629,020	1,168,965	1,183,875	633,186	655,241
財務狀況					
資產總額	18,298,116	12,680,414	9,083,964	5,088,018	3,362,291
負債總額	11,408,962	7,261,501	4,777,981	3,289,215	1,826,925
非控股權益	586,734	541,461	503,439	47,909	70,258
本公司權益股東應佔權益總額	6,302,420	4,877,452	3,802,544	1,750,894	1,465,108
總權益	6,889,154	5,418,913	4,305,983	1,798,803	1,535,366